Valide aqui
este documento

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: 111211.2.0203491-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
203.491	01

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, **01 de julho de 2.011.**

IMÓVEL: CASA nº 3, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BATUÍRA", situado na Rua Batuíra nºs 317 e 323, Vila das Mercês, na Saúde – 21º Subdistrito.

UMA CASA com as áreas: privativa coberta edificada de 106,050m², comum coberta de 0,592m², total construída de 106,642m², privativa descoberta de 35,225m², comum descoberta de 51,749m², construída e descoberta de 193,616m², de terreno exclusivo de 88,250m², de terreno comum de 52,341m², de terreno total de 140,591m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de terreno de 0,281182, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga para automóvel de passeio, em local de uso comum e indeterminado.

PROPRIETÁRIOS: CLÁUDIO DE CARVALHO, comerciante, RG nº 11.492.707-SSP/SP, CPF nº 903.821.968-72, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA BECEGATO DE CARVALHO,** do lar, RG nº 10.197.860-SSP/SP, CPF nº 872.974.778-34, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Divinópolis nº 264, Jardim da Saúde, e **EDSON MAURÍCIO DE SOUZA,** autônomo, RG nº 14.393.001-1-SSP/SP, CPF nº 066.940.368-76, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALESSANDRA ROSSI SOUZA,** supervisora de departamento pessoal, RG nº 24.884.187-7-SSP/SP, CPF nº 118.360.648-61, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Igarapé da Bela Aurora nº 329, aptº 13, bloco C.

REGISTROS ANTERIORES: R.15/Matrs. 21.443 e 22.167, R.7/Matr. 188.620 e Matr.203.488 deste Registro.

CONTRIBUINTES: 049.139.0029-3/0144-3/0145-1.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de especificação de condomínio de 15 de março de 2011.

O Escr. Autº. (Fábio Cristians Franciulli).

R.1/203.491, em 18 de abril de 2.013.
TÍTULO: **VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular 15 de fevereiro de 2013, com força de escritura pública, CLÁUDIO DE CARVALHO, empresário, RG nº 11.492.707-8-SSP/SP, CPF nº 903.821.968-72, e sua mulher MARIA APARECIDA BECEGATO DE CARVALHO, do lar, RG nº 10.197.860-1-SSP/SP, CPF nº 872.974.778-34, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Divinópolis nº 264, Vila Brasilina, e EDSON MAURÍCIO DE SOUZA, autônomo, RG nº 14.393.001-1-SSP/SP, CPF nº 066.940.368-76, e sua mulher ALESSANDRA ROSSI SOUZA, assistente social, RG nº 24.884.187-7, CPF nº 118.360.648-61, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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

Valide aqui
este documento

matrícula 203.491 | ficha 01 verso | - continuação -

Lei nº 6.515/77, domiciliados em Guarulhos/SP, residentes na Rua Cabo João T. Fregoni nº 124, aptº 153, Ponte Grande, transmitiram a **MAURÍCIO TETSUO MIZOHATA**, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, RG nº 20.209.087-5-SSP/SP, CPF nº 248.229.978-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Batuíra nº 317, casa 4, Vila Moraes, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$300.000,00 (trezentos mil reais), do qual R$90.000,00 foram pagos com recursos próprios. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 049.139.0232-6.

A Escr. Autª. _____ (Siméia Lorena da Silva Galhardo).

R.2/203.491, em 18 de abril de 2.013.
ÔNUS: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo mesmo instrumento, o adquirente qualificado no R.1 **deu em alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), pagável em 420 prestações mensais e sucessivas no valor de R$2.092,22, vencendo a primeira em 15 de março de 2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: nominal de 8,5101%, efetiva de 8,8500%, e reduzidas: nominal 8,0000%, efetiva de 8,3000%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante - SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R$314.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

A Escr. Autª. _____ (Siméia Lorena da Silva Galhardo).

Av.3/203.491, em 18 de abril de 2.013.

Conforme instrumento particular de 15 de fevereiro de 2013, com força de escritura pública, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora de MAURÍCIO TETSUO MIZOHATA, todos já qualificados, da quantia de R$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), **emitiu** em 15 de fevereiro de 2013, nos termos da Lei 10.931/2004 a **cédula de crédito imobiliário integral e cartular**, série 0213 nº 1.4444.0223002-0 representativa do crédito em favor da emitente, nas seguintes condições: Garantia: alienação fiduciária R.2 nesta matrícula. Valor do crédito: R$210.000,00. Data base: 15 de fevereiro de 2013. Prazo inicial: 420 meses. Prazo remanescente: 420 meses. Prazo de amortização: 420 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 15 de março de 2013. Valor total da dívida: R$210.000,00. Valor da garantia: R$314.000,00. Valor total da parcela R$2.092,22. Valor dos seguros de morte e invalidez permanente: R$49,14. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R$28,82. Taxa de juros: nominal de 8,5101% a.a, efetiva de 8,8500% a.a. Forma de reajuste: anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8,5101% ao ano. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos

- continua na ficha nº 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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

Valide aqui
este documento

CNM: 111211.2.0203491-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula 203.491 | ficha 02

São Paulo, 18 de abril de 2.013.

de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: Taboão da Serra/SP, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

A Escr. Autª. _____ (Siméia Lorena da Silva Galhardo).

Prenotação nº 828.391 de 06 de julho de 2021.
Av.4/203.491, em 21 de julho de 2.021.

Por instrumento particular de 25 de junho de 2021, com força de escritura pública, e declaração de 29 de junho de 2021, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL declarou que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0223002-0, série 0213, não foi transferida a terceiros, não levada para registro na CETIP e não endossada, continuando a mesma como custodiante, autorizando o **cancelamento** da alienação fiduciária a que se refere o R.2, bem como da referida cédula Av.3, a qual deixou de ser apresentada em razão da mesma ter sido extraviada, consolidando-se a plena propriedade a MAURICIO TETSUO MIZOHATA.

O Escr. Autº _____ (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 828.391 de 06 de julho de 2021.
R.5/203.491, em 21 de julho de 2.021.
TÍTULO:- **VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular de 25 de junho de 2021, com força de escritura pública, MAURICIO TETSUO MIZOHATA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 20.209.087-5-SSP/SP, CPF nº 248.229.978-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Batuíra nº 317, Casa 04, Vila Moraes, transmitiu a **MARCELO MITSUAKI MIZOHATA**, RG nº 20.209.086-3-SSP/SP, CPF nº 176.116.338-80, e sua mulher **ROBERTA DO REGO ESTRELA MIZOHATA**, RG nº 24.511.056-2-SSP/SP, CPF nº 147.622.518-44, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, empresários, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Batuíra nº 317, Casa 03, Vila Moraes, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$600.000,00 (seiscentos mil reais), do qual R$150.000,00 foram pagos com recursos próprios.

O Escr. Autº _____ (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 828.391 de 06 de julho de 2021.
R.6/203.491, em 21 de julho de 2.021.
ÔNUS:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo mesmo instrumento, os adquirentes qualificados no R.5 **deram em alienação fiduciária** ao **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, o imóvel

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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

CNM: 111211.2.0203491-02

matrícula 203.491 | ficha 02 verso | - continuação -

desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor de R$4.299,13, vencendo a primeira em 25 de julho de 2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: efetiva de 6,9000%, nominal de 6,6909% e mensais: efetiva e nominal de 0,5575%, enquadrando-se o contrato no SAC – Sistema de Amortização Constante, tendo sido o imóvel avaliado em R$610.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº. _____ (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 882.992 de 21 de março de 2023.
Av.7/203.491, em 03 de abril de 2023.

À vista da certidão de 20 de março de 2023, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara desta Capital, e requerimento de mesma data, **extraídos por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013,** dos autos nº 1000059-59.2013.8.26.0003, faço constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários distribuída em 03 de janeiro de 2023, movida por BANCO SOFISA S/A, CNPJ nº 60.889.128/0001-80, em face de ALL SOLUTION ASSESSORIA LTDA, CNPJ nº 31.699.484/0001-32 e ROBERTA DO REGO ESTRELA MIZOHATA, CPF nº 147.622.518-44, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Valor da causa: R$79.206,20 (setenta e nove mil, duzentos e seis reais e vinte centavos).

A Escr. Autª. _____ (Gabriela de Brito Janeta).

Prenotação nº 913.185 de 15 de março de 2024.
Av.8/203.491, em 02 de abril de 2024.

Conforme certidão de 14 de março de 2024 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional – Jabaquara desta Capital, extraída dos autos nº 00003853620238260003 da ação de execução civil movida por GRECCO MOBILIARIO SOB MEDIDA LTDA, CNPJ nº 11.372.614/0001-10, em face de ROBERTA DO REGO ESTRELA MIZOHATA, CPF nº 147.622.518-44, **50%** do imóvel desta matrícula e outro localizado em outra circunscrição imobiliária, **foram penhorados.** Valor da dívida: **R$25.000,21 (vinte cinco mil reais e vinte um centavos).** Depositário: Roberta do Rego Estrela Mizohata, já qualificada.

→ O Escr. Autº. _____ (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

- continua na ficha nº 03 -

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

CNM: 111211.2.0203491-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
203.491	03

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

Prenotação nº 925.270 de 19 de julho de 2024.
Av.9/203.491, em 05 de agosto de 2024.

Conforme certidão de 18 de julho de 2024 **(extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009)**, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara desta Capital, extraída dos autos nº 10000595920238260003 da ação de execução civil movida por BANCO SOFISA S/A, CNPJ nº 60.889.128/0001-80 em face de ALL SOLUTION ASSESSORIA LTDA, CNPJ nº 31.699.484/0001-32 e ROBERTA DO REGO ESTRELA MIZOHATA, CPF nº 147.622.518-44, **50%** do imóvel desta matrícula **foram penhorados.** Valor da dívida: R$102.684,93 (cento e dois mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos). Depositária: Roberta do Rego Estrela Mizohata, já qualificada.

A Escr. Autª. (Ygrid Gsellmann).

Prenotação nº 892.982 de 17 de julho de 2023.
Av.10/203.491, em 09 de junho de 2025.

Conforme requerimento de 11 de março 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 9585/2023 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R$610.000,00 (seiscentos e dez 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 os fiduciantes MARCELO MITSUAKI MIZOHATA, CPF nº 176.116.338-80, e sua mulher ROBERTA DO REGO ESTRELA MIZOHATA, CPF nº 147.622.518-44, 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 a credora fiduciária 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: 1112113311HS001119617UJ25B.

O Escr. Autº. (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 965.023 de 23 de julho de 2025.
Av.11/203.491, em 11 de agosto de 2025.

Conforme ofício de 16 de julho de 2025, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, desta Capital, extraído dos autos nº 1000059-59.2023.8.26.0003, da ação movida por BANCO SOFISA S/A, em face de ALL

-continua no verso-

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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

CNM: 111211.2.0203491-02

matrícula	ficha
203.491	03 verso

SOLUTION ASSESSORIA LTDA e outro, foi determinado o **cancelamento da penhora** a que se refere a Av.7 e Av.9.

Selo Digital: 111211331JD001164638YH25D.

O Escr. Autº. _____ (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 972.621 de 01 de outubro de 2025.
Av.12/203.491, em 13 de outubro de 2025.

À vista do termo de quitação de 11 de setembro de 2025, **extraído por ofício 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**, faço constar que o ITAÚ UNIBANCO S/A, tendo realizado os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme provam as atas de leilões realizados em 25 de agosto de 2025 e 08 de setembro de 2025, e não havendo licitantes, a dívida garantida pela alienação fiduciária R.10, será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade, nos termos do § 4º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/97.

Selo Digital: 111211331BX001213400HM25D.

O Escr. Autº. _____ (Fábio Cristians Franciulli).

Valide aqui
este documento

14º Registro de Imóveis
Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera
Oficial: Ricardo Nahat
Substituto: Fabio Cristians Franciulli
Substituta: Julia 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, **13 de outubro de 2025**

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é valida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1ºdo 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 disponivel em até 24 horas conforme normativa do TJSP.

Selo: 1112113C3EA001213401DJ25I

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4Z37-77XWX-2LSLM-ABMWA

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