



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
46.978

ficha
01

**4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

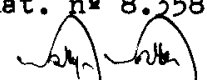
São Paulo, 02 de setembro de 19 80

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 132, TIPO DUPLEX, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO DR. ARMANDO ARRUDA PEREIRA, sito à -- Rua Japurá, nºs. 55 e 109, no 17º Sub-distrito - Bela Vista, com a área total construída de 109,02ms2., sendo 75,91ms2. - de área útil e 33,11ms2. de área comum, cabendo-lhe 19,12m2. de área ideal de terreno.-

CONTRIBUINTE:- 006.051.0563-4.-

PROPRIETÁRIO:- INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDENCIA E ASSISTENCIA SOCIAL, entidade autárquica Federal, com sede e foro no Distrito Federal, instalada provisoriamente na cidade do Rio de Janeiro-RJ., à Avenida Nilo Peçanha, nº 31, 2º andar e Superintendencia Regional neste Estado, -- com sede nesta Capital, no Viaduto Santa Ifigênia, nº 266, - CGC/MF. nº 29.979.036/0339-01.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 28.982, deste Registro.- (Mat. nº 8.358).-


Waldir Walder - Oficial Subst.

R.01/ 46.978

Data: 02/setembro/1980

Pela escritura datada de 21 de Agosto de 1980, de Notas do - 23º Cartório desta Capital, livro 1458, fls. 51vº., o proprietário, já qualificado, representado por Werner Buff Junior, transmitiu por venda a EVERALDO AQUINO DE OLIVEIRA, -- brasileiro, separado consensualmente, militar, RG. 303.866-SP., CIC. nº 059.263.278-49, domiciliado nesta Capital, à -- Rua Japurá, nºs. 55/109, apto. nº 132, o imóvel, pelo valor de Cr\$.12.867,00.-

Edgar Jorge Furlaneto
Escravento Habilitado


Waldir Walder - Oficial Subst.

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
46.978

ficha
01
verso

R.02/46.978

Data: -02/setembro/1980

Pela escritura datada de 21 de agosto de 1.980, de Notas - de 23ª Cartório desta Capital, livro 1458, fls. 53, o proprietário: **EVERALDO AQUINO DE OLIVEIRA**, separado consensualmente, já qualificado no R-01, transmitiu por venda a **CARMO RODRIGUES DE AQUINO**, RG sob número 3.302.275-SP, brasileiro do comércio, casado com **ELZA RITA DE AQUINO**, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF sob o número - 088.776.108-91, domiciliado nesta Capital, à rua Japurá, nº 55/109, apt.º 132, o imóvel, pelo valor de Cr\$500.000,00.

Márcus A. A. Púlito
Escritor Habilitado

Waldyr Waldor - Oficial Subst.

R.03/46.978

Data: -02/dezembro/1980

Pelo instrumento particular datado de 28 de novembro de 1.980, os proprietários: **CARMO RODRIGUES DE AQUINO**, brasileiro, funcionário público estadual, RG 3.302.275-SSP/SP., CPF. 088.776.108-91, e sua mulher, **ELZA RITA DE AQUINO**, brasileira, funcionária pública INPS, RG nº 2.735.361-SSP/SP., CIC número 537.165.318-04, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, onde residem na rua Japurá, número 55, aptº 215, - Bela Vista, transmitiram por venda a **HIKARU WATANABE**, brasileiro, bancário, RG 4.335.208-SSP/SP., e sua mulher, **MISAKO WATANABE**, brasileira, do lar, RG 10.440.826-SSP/SP., - casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, CIC comum sob número 129.062.718-53, domicilia-- dos nesta Capital, onde residem na rua Japurá, número 55, - aptº 132, Bela Vista, o imóvel, pelo valor de Cr\$ 1.400.000,00.-

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**
continuação....

**4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula
46.978

ficha
02

São Paulo, de de 19

Márcus A. A. Púllice
Escrivente Habilitado

Waldyr Walder - Oficial Subst.

R.04/46.978

Data: -02/dezembro/1980

Pelo instrumento particular datado de 28 de novembro de 1.980, HIKARU WATANABE e sua mulher MISAKO WATANABE, já qualificados, deram em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF., por sua Filial de São Paulo, à Av. Paulista, número 1.842, CGC sob número 00.360.305, o imóvel, para garantia da dívida no valor de Cr\$1.000.000,00, equivalentes na data do título a 1.507,02272 UPC's., pagável através de 120 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10% ao ano, e à taxa efetiva de 10,47130% ao ano, sendo de Cr.... \$15.711,77 o valor total da primeira prestação, que vencerá 30 dias após a data do título.

Márcus A. A. Púllice
Escrivente Habilitado

Waldyr Walder - Oficial Subst.

Av.05/46.978

DATA: -18/JULHO/1.991.

CANCELADO o R.04, referente a hipoteca que grava o imóvel - objeto da matrícula, de acordo com o instrumento particular datado de 24 de maio de 1.991, autorizado pela credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF.-

Antonio Benedito da Oliveira
Escrivente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

Av.06/

Data: 24/OUTUBRO/2006

PROT. 351.914

MISAKO WATANABE atualmente está inscrita no CPF/MF nº 315.545.708-24, conforme prova o Cadastro de Pessoas Físicas expedido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos do Formal de Partilha passado em 26 de julho de 2005, referido no R.07.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Mod. 10 - 8.000 - 2/80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

46.978

ficha

02
verso

R.07/

Data: 24/OUTUBRO/2006

PROT. 351.914

De Formal de Partilha passado em 26 de julho de 2005, pelo Ofício e Juízo da 3ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Theodureto de Almeida Camargo Neto, extraído dos autos nº 000.04.070425-4 de arrolamento dos bens deixados por **HIKARU WATANABE**, CPF/MF nº 129.062.718-53 (falecido em 29 de maio de 2004, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com Misako Watanabe), verifica-se que conforme sentença proferida em 09 de junho de 2005, transitada em julgado em 04 de julho de 2005, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$38.721,00, foi partilhado na seguinte proporção: *50% para a viúva meeira MISAKO WATANABE*, brasileira, do lar, RG nº 10.440.826-SSP/SP, CPF/MF nº 315.545.708-24, domiciliada nesta Capital, na Rua Japurá nº 55, ap. 132, Bela Vista, nesta Capital; *16,666% para o herdeiro filho MARCELO WATANABE*, brasileiro, assistente de vendas, RG nº 18.470.174-SSP/SP, CPF/MF nº 134.337.278-05, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após à Lei nº 6.515/77, com **FLAVIA DANTAS WATANABE**, brasileira, assistente de vendas, RG nº 21.213.904-6-SSP/SP, CPF/MF nº 147.337.318-25, domiciliados nesta Capital, na Rua Manguari nº 249, Bloco B1, ap. 11, Vila Maria, nesta Capital; *16,666% para o herdeiro filho SERGIO WATANABE*, brasileiro, assistente administrativo, RG nº 20.387.488-2-SSP/SP, CPF/MF nº 248.420.308-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após à Lei nº 6.515/77, com **ANDRÉA TEIXEIRA WATANABE**, brasileira, representante comercial, RG nº 28.698.155-5-SSP/SP, CPF/MF nº 176.127.208-09, domiciliados nesta Capital, na Rua Luis Carlos Paraná nº 61, ap. 3, Bloco B, Jardim Cidália, nesta Capital; e, *16,668% para a herdeira filha ERIKA WATANABE*, brasileira, solteira, nascida em 23/04/1981, bancária, RG nº 27.420.265-7-SSP/SP, CPF/MF nº 288.722.918-44, domiciliada nesta Capital, na Rua Japurá nº 55, ap. 132, Bela Vista, nesta Capital.

Carla Sotano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

46.978

ficha

03

São Paulo, de

de

R.08/ Data: 19/DEZEMBRO/2006 PROT. 354.357
Pelo instrumento particular datado de 12 de dezembro de 2006, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, **MISAKO WATANABE; MARCELO WATANABE** com anuência de sua mulher **FLAVIA DANTAS WATANABE; SERGIO WATANABE** com anuência de sua mulher **ANDRÉA TEIXEIRA WATANABE**; e, **ERIKA WATANABE**, todos já qualificados, transmitiram por venda a **ROSELI RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG nº 23.539.213-3-SSP/SP, CPF/MF nº 145.689.808-60, domiciliada nesta Capital, na Rua Coronel Diogo nº 1128, apartamento nº 63, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$77.500,00, sendo R\$26.305,52 referentes à utilização do FGTS para poupança.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.09/ Data: 19/DEZEMBRO/2006 PROT. 354.357
Pelo instrumento particular datado de 12 de dezembro de 2006, referido no R.08, **ROSELI RIBEIRO**, solteira, maior, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, com sede nesta Capital, na Av. Paulista nº 1374 – 3º andar, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$51.194,48, pagável no prazo de 180 meses, com a Taxa de Juros: Mensal: 0,7207% a.m., Anual: Nominal: 8,6488% a.a., Efetiva: 9,0000% a.a., pelo Sistema de Amortização: SAC, Plano de Reajuste Monetário – PRM, Periodicidade de Reajuste da Prestação: Mensal, correspondendo na data do título a R\$688,08 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 12 de janeiro de 2007. Valor de Avaliação do Imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$82.000,00. Decorridos o prazo de carência de 90 dias, contados do vencimento da parcela em atraso, o credor, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a devedora que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), com todos os encargos previstos no título; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
46.978

ficha
03
verso

CNM 113498.2.0046978-33

CNS: 11.349-8

Av.10/

Data: 25/MAIO/2015

PROT. 502.046

Verifica-se que o BANCO ABN AMRO REAL S.A. foi incorporado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.235 e 2.041, passando a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, conforme provam as Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 30 de abril de 2009; Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação datado de 14 de abril de 2009, e Laudo de Avaliação datado de 14 de abril de 2009, registrados sob os nºs 550.767/12-5 e 550.768/12-9, em 27 de dezembro de 2012, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, por requerimento de 13 de abril de 2015. Protocolo nº 502.046 de 22/04/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.11/

Data: 18/SETEMBRO/2024

Fica cancelado o **R.09**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, NIRE 35300332067, já qualificado, por instrumento particular de 31 de janeiro de 2022. Protocolo nº 670.801 de 16/09/2024. Selo Digital: 113498331000000109932824W.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.12/

Data: 18/SETEMBRO/2024

Por requerimento de 30 de janeiro de 2024, verifica-se o casamento de **ROSELI RIBEIRO** com **ROGÉRIO PIRES**, brasileiro, RG nº 175938623-SSP/SP, CPF nº 009.327.568-40, realizado em 20 de fevereiro de 2010, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **ROSELI RIBEIRO PIRES**, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital. Protocolo nº 670.805 de 16/09/2024. Selo Digital: 113498331000000109932924U.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/

Data: 18/SETEMBRO/2024

Por requerimento de 30 de janeiro de 2024, verifica-se o óbito de **ROGÉRIO PIRES**, ocorrido em 04 de outubro de 2023, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNM 113498.2.0046978-33

matrícula
46.978

ficha
04

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila Mariana, desta Capital. Protocolo nº 670.805 de 16/09/2024. Selo Digital: 113498331000000109933024B.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.14/

Data: 10/JANEIRO/2025

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2024, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, e anexo, sob a forma de documento eletrônico, **ROSELI RIBEIRO PIRES**, já qualificada, alienou fiduciariamente a **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 14.511.781/0001-93, NIRE 41300013594, com sede em Curitiba-PR, na Avenida Sete de Setembro nº 4781, Sobreloja 02, Água Verde, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$146.656,80, pagável por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 18 de março de 2025 e a última em 18 de fevereiro de 2040. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Valor do imóvel: R\$552.000,00, atribuído para efeito de leilão, nos termos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. Protocolo nº 677.351 de 23/12/2024. Selo Digital: 1134983210000001168258251. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.15/

Data: 10/JANEIRO/2025

Por instrumento particular de 20 de dezembro de 2024, referido no R.14, **foi emitida** a Cédula de Crédito Imobiliário série 2024, nº 012462-1, integral e escritural, de 20 de dezembro de 2024, representativa do crédito imobiliário objeto do R.14, tendo como instituição custodiante a **BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A.**, CNPJ nº 00.556.603/0001-74, NIRE 41300013594, com sede em Curitiba-PR, na Avenida Sete de Setembro nº 4781, Água Verde. Protocolo nº 677.351 de 23/12/2024. Selo Digital: 1134983E1000000116825925B. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
46.978

ficha
04
verso

CNS: 11.349-8

CNM 113498.2.0046978-33

Av.16/

Data: 09/JANEIRO/2026

Por instrumento particular de 30 de dezembro de 2025, referido na Av.17, verifica-se que o imóvel desta matrícula possui Código de Endereçamento Postal - CEP nº **01319-030**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 694.099 de 22/09/2025. Selo Digital: 1134983E1000000139388526Z.  Paulo Shigueru Itokazu, oficial substituto.

Av.17/

Data: 09/JANEIRO/2026

Por instrumento particular de 30 de dezembro de 2025, subscrito pela credora fiduciária **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, à vista da notificação feita a devedora fiduciante **ROSELI RIBEIRO PIRES**, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.524, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 14.511.781/0001-93, NIRE 41300013594, com sede em Curitiba-PR, na Avenida Sete de Setembro nº 4781, Sobreloja 02, Água Verde, pelo valor de R\$287.364,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97, ficando em consequência cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário série 2024, nº 012462-1, averbada sob o nº 15. (Valor de referência: R\$287.364,00). Protocolo nº 694.099 de 22/09/2025. Selo Digital: 113498331000000139388626J.  Paulo Shigueru Itokazu, oficial substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P28N-K239N-NJP2E-2DQ5M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 09/01/2026, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 46.978, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 12 de janeiro de 2026.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1134983C3000000139411926D https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	73,74	
PROTOCOLO Nº 694099			