



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula  
**189.074**

ficha  
**01**

São Paulo,

**29 de novembro de 2004**

**IMÓVEL:-** UMA ÁREA DE TERRAS situada à Rua John Speers, antiga Estrada "J", parte do lote 133, na Vila Carmozina, Secção Colônia, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 20,09m de frente para a Estrada "J", atual Rua John Speers, à 45,00m da esquina da Estrada "K"; por 483,60m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel, onde divide com o lote 132; do lado esquerdo, segue em 3 (três) segmentos: o primeiro, com 99,46m; o segundo com 56,21m e o terceiro com 245,15m, sendo que o primeiro e o segundo segmentos dividem com parte do mesmo lote 133; no terceiro segmento divide com o lote 134-A; e finalmente nos fundos divide com o córrego Mogami, encerrando a área de 27.449,80m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIOS:-** 1) **MIYAKO MAEDA**, de prendas domésticas, RG nº 2.954.806-SSP/SP, CPF/MF nº 146.786.748-96, e seu marido **JULIO MAEDA**, aposentado, RG nº 1.626.133-1-SSP/SP, CPF/MF nº 071.295.218-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Jacu-Pêssego, nº 1.409, Itaquera; 2) **LÚCIA IKEMORI IKEDA**, de prendas domésticas, RG nº 2.954.715-SSP/SP, CPF/MF nº 160.471.658-42, e seu marido **TOSHIYUKI IKEDA**, lavrador, RG nº 3.773.928-SSP/SP, CPF/MF nº 077.776.808-97, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua das Perobas, nº 324, aptº 28, Jabaquara; 3) **AMÉLIA IKEMORI NISHIKAWA**, de prendas domésticas, RG nº 3.703.482-SSP/SP, CPF/MF nº 079.313.448-04, e seu marido **LUIS NISHIKAWA**, ou **LUIZ NISHIKAWA**, floricultor, RG nº 3.334.943-SSP/SP, CPF/MF nº 081.756.838-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua São Joaquim, nº 160, aptº 165, Liberdade; e, 4) **GINO TOSHIO IKEMORI**, economista, RG nº 3.706.604-SSP/SP, CPF/MF nº 095.589.268-68, e sua mulher **ROSA MARIA NOMBUKO TAKAHASHI IKEMORI**, professora, RG nº 5.399.102-3-SSP/SP, CPF/MF nº 092.757.128-59, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ituxi, nº 99, aptº 21, Saúde.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN2LN-CFH9H-4A5TK-BQ5NZ>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN2LN-CFH9H-4A5TK-BQ5NZ>

|                |           |
|----------------|-----------|
| matrícula      | ficha     |
| <b>189.074</b> | <b>01</b> |
|                | verso     |

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.01, feito em 05.01.1988, na matrícula nº 113.094, deste Registro de Imóveis.

**C.CONTRIBUINTE:-** INCRA nº 638.358.011.061-2 (área total 3,3ha, módulo fiscal 5,0, nº de módulos fiscais 0,66, fração mínima de parcelamento 0,0) **em maior área.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.1/189.074

Em 29 de novembro de 2004

Existe registrado sob o nº 02, em 05.01.1988, na matrícula nº 113.094, o usufruto vitalício do imóvel, em favor de **HIDEKO IKEMORI**, japonesa, viúva, aposentada, RNE nº W-182169-9-SE/DPMF/DPF, CPF/MF nº 111.846.068-54, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Jacu-Pêssego, nº 1.409, Itaquera.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.2/189.074

Em 29 de novembro de 2004

A presente matrícula foi aberta, instruída pela escritura datada de 15 de Outubro de 2.004, do 6º Tabelião de Notas, desta Capital, livro 3.092, fls. 325.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.3/189.074

Em 31 de julho de 2007

Pela escritura datada de 17 de Maio de 2.007, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.178, fls.253/256, **1) MIYAKO MAEDA** e seu marido **JÚLIO MAEDA; 2)**  
**continua na ficha 02**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN2LN-CFH9H-4A5TK-BQ5NZ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula  
189.074

ficha  
02

São Paulo, 31 de julho de 2007

LÚCIA IKEMORI IKEDA e seu marido TOSHIYUKI IKEDA; e, 3) GINO TOSHIO IKEMORI e sua mulher ROSA MARIA NOMBURU TAKAHASHI IKEMORI, todos já qualificados, DOARAM A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 3/4 DA SUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, pelo valor de R\$102.250,00, a AMÉLIA IKEMORI NISHIKAWA, casada com LUIS NISHIKAWA, também conhecido por LUIZ NISHIKAWA, já qualificados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes de Silva - Escrevente  
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.4/189.074

Em 23 de julho de 2015

Fica CANCELADO O USUFRUTO objetivado no R.2 da Matrícula nº 113.094, mencionado na Av.1 desta matrícula, em virtude do falecimento da usufrutuária HIDEKO IKEMORI, ocorrido em 14/06/2015, conforme a Certidão de Óbito expedida em 19/06/2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, extraída da Matrícula nº 115527 01 55 2015 4 00064 110 0073679 38, nos termos do Requerimento datado de 14 de Julho de 2.015. PROTOCOLO Nº 508.290 de 16/07/2015.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R:05/189.074

Em 15 de junho de 2023

Pelo Instrumento Particular, datado 12/05/2023, AMÉLIA IKEMORI NISHIKAWA e LUIS NISHIKAWA, também conhecido por LUIZ NISHIKAWA, já qualificados, prometeram VENDER O IMÓVEL, ao SUGOI RESIDENCIAL XXXII SPE LTDA., CNPJ/MF nº 44.000.474/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, 5º andar, Sala D42, Vila Olímpia, pelo valor de R\$6.100.000,00, pagável na forma e demais condições constantes do título. PROTOCOLO Nº 760.451 de 26/05/2023.

Selo: 113779321UB001268076PS23U  
CNM: 113779.2.0189074-65

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

(continua no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0189074-65

matrícula  
**189.074**

ficha  
**02**

verso

Av.06/189.074 Em 27 de junho de 2023  
Pela Escritura datada de 20 de junho de 2023, do 2º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.524, fls. 161/163, Protocolo de Cancelamento Cadastral (Processo nº 54000.057067/2023-40), e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi incorporado a Zona Urbana, passando a ser tributado pela Municipalidade através do **CONTRIBUINTE nº 233.051.0003-4**.  
PROTOCOLO Nº 763.286 de 21/06/2023.

Selo: 113779334UQ001278845EQ23F

CNM: 113779.2.0189074-65

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.07/189.074 Em 27 de junho de 2023  
Pela Escritura mencionada na Av.06, **AMÉLIA IKEMORI NISHIKAWA**, RG nº 3.703.482-0-SSP/SP, e seu marido **LUIS NISHIKAWA**, também conhecido por **LUIZ NISHIKAWA**, já qualificados, residentes e domiciliados em Ribeirão Pires-SP, na Estrada Aroldo Alves Neves, nº 1.000, **VENDERAM** a **SUGOI RESIDENCIAL XXXII SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 44.000.474/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, 5º andar, Sala D42, Vila Olímpia, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$6.100.000,00, em cumprimento a promessa de venda e compra registrada sob nº 05, nesta matrícula.

Selo: 113779324FF001278846PP23C

CNM: 113779.2.0189074-65

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.08/189.074 Em 21 de agosto de 2023  
Pelo Instrumento Particular na forma da Lei 9.514//97 (Contrato nº 20230021), datado de 10 de agosto de 2023, apresentado em formato digital, nos termos do artigo 4º, inciso I, do Provimento 94 do CNJ, **SUGOI RESIDENCIAL XXXII SPE LTDA**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na

(continua na ficha 03)



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN2LN-CFH9H-4A5TK-BQ5NZ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

189.074

ficha

03

São Paulo,

CNM: 113779.2.0189074-65

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9

21 de agosto de 2023

forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o **IMÓVEL**, ao **BANCO INTER S.A.**, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, à Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, em garantia da abertura de um limite de crédito no valor de R\$14.000.000,00, concedido a SUGOI S.A, CNPJ nº 13.584.310/0001-42, que vigorará por 10 anos, pagável na forma e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$17.330.000,00. PROTOCOLO Nº 770.650 de 11/08/2023.

Selo: 113779321RV001321443KR232  
CNM: 113779.2.0189074-65

☒ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.09/189.074 Em 09 de abril de 2025  
Pelo Instrumento Particular lavrado nos termos da Lei 9.514/97, datado de 26 de fevereiro de 2025, apresentado em formato de documento digital, nos termos do artigo 208, §1º, inciso I, do Provimento 149/2023 do CNJ, por THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT, CPF nº 039.250.866-41, a devedora fiduciante **SUGOI RESIDENCIAL XXXII SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu os direitos expectativos decorrentes do R.08, por meio de **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, pelo valor de R\$8.184.997,97, ocorrendo, desta forma, a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente em nome do fiduciário **BANCO INTER S.A.**, já qualificado. PROTOCOLO Nº 841.520 de 11/03/2025.

Selo: 113779331XN001842353Y257  
CNM: 113779.2.0189074-65

☒ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☒ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta



Valide aqui  
este documento

**Prenotado sob o nº 774.491**, em data de 14 de setembro de 2023, o requerimento datado de 06 de setembro de 2023, que busca a Retificação de Registro Imobiliário, nos termos do inciso II do artigo 213 da Lei 6.015/73 (nova redação dada pela Lei 10.931/04).

**PROTOCOLO Nº 841.520**

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 09/04/2025. 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 IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º Subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Emolumentos:        | R\$ 44,20 |
| Estado:             | R\$ 12,56 |
| Sec. Fazenda:       | R\$ 08,60 |
| Reg. Civil:         | R\$ 02,33 |
| T. Justiça:         | R\$ 03,03 |
| Ministério Público: | R\$ 02,12 |
| ISS:                | R\$ 00,90 |
| TOTAL:              | R\$ 73,74 |

São Paulo, 09/04/2025.

(assinado digitalmente)

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a Autenticidade do  
Documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



**1137793C3WN001842354NG25J**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN2LN-CFH9H-4A5TK-BQ5NZ>