



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0359836-36 - Pagina: 1/4 - PROT. 839656 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

359.836

ficha

1

São Paulo,

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

CNM: 113779.2.0359836-36
23 de outubro de 2023

IMÓVEL: Apartamento nº 15, localizado no 1º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - BLOCO 5, do empreendimento "**FORTE SÃO MATEUS**", situado na Rua Forte da Ribeira, nº 250, no DISTRITO DE ITAQUERA, contendo área privativa de 41,560m²; área de uso comum de 19,727m² (sendo 8,327m² em área coberta e 11,400m² em área descoberta); área total edificada de 49,887m²; perfazendo a área real total de 61,287m²; correspondendo um coeficiente de proporcionalidade de 0,0025150 e uma fração ideal no solo de 0,25150%.

PROPRIETÁRIO: LUIZ AKIRA NISHIMORI DE ALMEIDA, brasileiro, divorciado, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG nº 46.637.941-9-SSP/SP, CPF/MF nº 384.644.098-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ponte da Abdicação, nº 37, Jardim São Gonçalo.

REGISTROS ANTERIORES: Registro Ato: 746 (09/02/2022) (aquisição da fração ideal de terreno); e Registro Ato 1228 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na Matrícula nº 56.545, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 151.189.0014-9 (maior área).

Selo Digital: 113779391PP001373223HV23N

☐ 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.1/359.836

Em 23 de outubro de 2023

Conforme Registro Ato: 747 (09/02/2022), na matrícula nº 56.545, verifica-se que **O IMÓVEL** da presente é objeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, pelo valor de R\$109.341,06. PROTOCOLO Nº 775.829 de 25/09/2023. Selo Digital: 113779391PP001373223HV23N.

continua no verso

José Renato de F. Nalini
Oficial Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W64ZS-E3RRL-L6XJ8-QB9YD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ridigital

onr



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0359836-36 - Pagina: 2/4 - PROT. 839656 - - Erika Cypriano

matrícula
359.836

ficha

1

verso

CNM: 113779.2.0359836-36

☐ 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

R.2/359.836 Em 23 de outubro de 2023

Pelo instrumento particular datado de 19 de setembro de 2023, relativo à Instituição do Condomínio "Forte São Mateus", seus condôminos, de mútuo e comum acordo, procederam, para fins do cumprimento da obrigação da incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58, de entregar as obras contratadas, a **ATRIBUIÇÃO** das benfeitorias, de forma que a unidade autônoma objeto da presente matrícula passa a pertencer com exclusividade ao(s) proprietário(s) qualificados na abertura, em correspondência à fração ideal adquirida no Registro Ato: 746 (09/02/2022), da Matrícula 56.545 (sendo o valor da venda e compra de R\$172.486,28, o valor da fração de terreno de R\$13.978,72 e o valor da atribuição de R\$158.507,56). PROTOCOLO Nº 775.829 de 25/09/2023. Selo Digital: 113779391PP001373223HV23N.

☐ 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.3/359.836 Em 23 de outubro de 2023

A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 19 de setembro de 2023, mencionado no R.2. PROTOCOLO Nº 775.829 de 25/09/2023. Selo Digital: 113779391PP001373223HV23N.

☐ 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.04/359.836 Em 10 de junho de 2025

Pelo Instrumento Particular, datado de 02 de junho de 2025, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 151.189.0954-5**. PROTOCOLO Nº 839.656 de 24/02/2025.

Selo: 113779331WX001894701KV25S
CNM: 113779.2.0359836-36

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W64ZS-E3RRL-L6XJ8-QB9YD>



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0359836-36 - Pagina: 3/4 - PROT. 839656 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
359.836

ficha
02

São Paulo, 10 de junho de 2025

CNM: 113779.2.0359836-36
9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

Av.05/359.836 Em 10 de junho de 2025
Pelo Instrumento Particular mencionado na
AV.04, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26. da Lei
9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo
sem purgação da mora, extraída do procedimento de
notificação decorrente do Protocolo nº 839.656, feita ao
devedor fiduciante **LUIZ AKIRA NISHIMORI DE ALMEIDA**,
divorciado, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente conforme
R.747 da matrícula nº 56.545, mencionada na Av.01 desta
matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$204.833,03.

Selo: 113779331MS001894703IU25H
CNM: 113779.2.0359836-36

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☒ José Renato de Freitas Nalin - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W64ZS-E3RRL-L6XJ8-QB9YD>



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0359836-36 - Página 4/4 - PROT. 839656 - Erika Cypriano

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.359836 - PROTOCOLO: 839656

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor 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. 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.

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.

CNM: 113779.2.0359836-36

Emolumentos:	R\$: 44,20	São Paulo, 10/06/2025.
Estado:	R\$: 12,56	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,60	
Registro Civil:	R\$: 02,33	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,03	
Ministério Público:	R\$: 02,12	
ISS:	R\$: 00,90	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.
Total:	R\$: 73,74	

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3OQ001894707FN254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W64ZS-E3RRL-L6XJ8-QB9YD>