



Valide aqui
este documento



Página nº 1

Certidão na última página

fls. 789

Pedido nº 1.826.106

CNM:113746.2.0099097-13

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
99.097

ficha
01.

São Paulo, 21 de junho de 1990.

O apartamento duplex nº 131, localizado no 13º andar e cobertura do EDIFÍCIO VISTA VERDE, situado na Rua dos Democratas, nº 691, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo/ a área útil de 323,1250m² e área comum de 109,8060m², perfazendo a área total construída de 432,9310m², com uma fração ideal no terreno condominial de 5,7459%. A este apartamento / corresponde duas vagas na garagem coletiva, em locais indeter_{minados}, para estacionamento de dois veículos de passeio, con_{tendo}, cada uma, a área útil de 10,80m² e área de circulação/ comum de 12,00m², perfazendo a área total construída de - - - 22,80m², com uma fração ideal no terreno condominial de - - - 0,17965%. O referido edifício acha-se construído em terreno / perfeitamente caracterizado na matrícula nº 86.442, deste Car_{tório}. Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Mu_{nicipal} sob nº 047.176.0320-6.

PROPRIETÁRIAS: A) das frações ideais de terre-
no:- HENISERVICE - HENISA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA., com sede
nesta Capital, na Avenida Engenheiro George Corbier, nº - -
1.270, CGC nº 52.803.442/0001-70, e B) do apartamento e das /
vagas de garagem:- FAKIANI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,
antes denominada FAKIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C -/
LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera, nº - -
1.983, 1º andar, CGC nº 50.587.070/0001-66.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.4/39.115, R.2/63.894 e
R.2/68.835 (M.86.442), deste Cartório.

O Escrevente: [Assinatura].

A Escrevente Autorizada: [Assinatura].

→ R.1/99.097 - Por escritura de venda e compra de 18 de maio
de 1990, de notas do 9º Tabelião local (livro 5.235, fl.117),
(continua no verso)

MODELO - 2 10000 - 10/89

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBL94-HTWMM-S789H-78BMJ>



Valide aqui
este documento



Página nº 2

Certidão na última página

fls. 790

Pedido nº 1.826.106

CNM:113746.2.0099097-13

matrícula

99.097

ficha

01. verso

as proprietárias, HENISERVICE - HENISA SERVIÇOS E COMÉRCIO / LTDA. e FAKIANI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, esta também como cedente dos direitos de compromissária compradora / das frações ideais de terreno, transmitiram a EDUARDO CAPELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, CIRC nº 5.786.330-SP, CIC nº 667.069.988-34, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº - 131, o imóvel matriculado, pelos valores de Cr\$ 40,00, relativa à venda das frações ideais de terreno, e Cr\$ 90.000,00, relativa à cessão dos direitos sobre as frações ideais de terreno e venda do apartamento e vagas de garagem. São Paulo, 21 / de junho de 1990. O Escrevente: [Assinatura]

A Escrevente Autorizada: [Assinatura]

LZ

Av.2/ 99.097 Conforme se verifica da escritura adiante mencionada e da certidão municipal nº 152.328/93-9, o imóvel matriculado, que antes era lançado pelo contribuinte nº ---- 047.176.0320-6, atualmente é lançado pelo nº 047.176.0431-8. São Paulo, 16 de junho de 1993. O Escrevente: [Assinatura]

A Escrevente Autorizada: [Assinatura]

R.3/ 99.097 Por escritura de venda e compra de 08 de junho de 1993, de notas do 7º Tabelião local (Lvº 5.006, fls. 74), o proprietário, EDUARDO CAPELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CIRC nº 5.786.330-SP, - CIC nº 667.069.988-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº 131, transmitiu a MASAYUKI ITAYA, japonês, farmacêutico bioquímico, CI RNE nº W488051-I, CIC nº 664.543.288-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANAÉ TAZIRI ITAYA (brasileira, farmacêutica bioquímica, CIRC nº ----- 27.927.738-6-SP, CIC nº 031.149.178-28), residente e domici-

(continua na ficha 02)

nl.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBL94-HTWMM-S789H-78BMJ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JUNQUEIRA MORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2026 às 10:40, sob o número WJAB26701493491. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011313-34.2020.8.26.0003 e código ZNPmaaf.



Valide aqui
este documento



Página nº 3

Certidão na última página

fls. 791

Pedido nº 1.826.106

CNM:113746.2.0099097-13

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
99.097

ficha
2.

São Paulo, 16 de junho de 1993.

liado nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº 122, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 550.000.000,00. São Paulo, 16 de junho de 1993. O Escrevente:

A Escrevente Autorizada:

nl

Av-4. Protocolo nº 589.002, em 31/10/2012. PENHORA. O imóvel foi PENHORADO, em 30 de março de 2012, nos autos da ação de execução civil nº 0104396-23.2008 (c. 647/08) da 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, desta Comarca, que tem como exequente: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS NPL I; como executados: FARMÁCIA BIOFÓRMULA IMP. E EXP. LTDA., CNPJ nº 49.477.102/0001-91, e os proprietários SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28 e MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72; como valor da dívida: R\$ 61.347,00 (sessenta e um mil trezentos e quarenta e sete reais), e como depositários: os proprietários SANAE TAZIRI ITAYA e MASAYUKI ITAYA, nos termos da certidão emitida, por via eletrônica, datada de 31 de outubro de 2012. São Paulo, SP, 06 de novembro de 2012.

Alinne Silva Plácido - escrevente

Rubens Gomes Henriques - autorizado

Av-5. Protocolo nº 619.422, em 13/02/2014. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Serviço Anexo das Fazendas de São Caetano do Sul - SP, proferida no processo nº 565012009007769 e protocolada na Central de Indisponibilidade sob nº 201402.1309.00022477-IA-470, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72. São Paulo, SP, 17 de fevereiro de 2014.

Ruth Rodrigues Mussulini - escrevente

Dimas Faria - autorizado

Av-6. Protocolo nº 741.090, em 07/05/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, deste Estado, proferida nos autos do processo nº 01842004420075020026, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



Página nº 4

Certidão na última página

fls. 792

Pedido nº 1.826.106

CNM:113746.2.0099097-13

matrícula
99.097

ficha
02
verso

664.543.288-72 e SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202005.0711.01139298-IA-960. São Paulo, SP, 27 de maio de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Karina Andrade de Oliveira - substituta. Selo digital.1137463E10741090873AT020B

Karina A. Oliveira - substituta

Av-7. Protocolo nº 770.457, em 15/07/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos do processo nº 0120700-05.2009.5.02.0003, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72 e SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202107.1514.01722562-IA-990. São Paulo, SP, 28 de julho de 2021. Analisado por Gustavo Araujo Penaves - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto. Selo digital.1137463E10770457WYZ9P321J

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-8. Protocolo nº 774.904, em 03/09/2021. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 03 de setembro de 2021, sob protocolo PH000383411, o IMÓVEL foi PENHORADO, em 04 de agosto de 2021, nos autos da execução civil nº 1011313-34.2020.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Comarca, que tem como exequente: EDIFICIO VISTA VERDE, CNPJ nº 57.748.121/0001-33; como executados: MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72 e SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28; como valor da dívida: R\$ 34.236,47 (trinta e quatro mil e duzentos e trinta e seis reais e quarenta e sete centavos), e como depositário: Masayuki Itaya. São Paulo, SP, 14 de setembro de 2021. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente. Selo digital.1137463210774904QISFGZ21H

Neuza A. P. Escobar - substituta

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBL94-HTWMM-S789H-78BMJ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JUNQUEIRA MORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2026 às 10:40, sob o número WJAB26701493491. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011313-34.2020.8.26.0003 e código ZNPmaaf.



Valide aqui
este documento



Página nº 5

Certidão na última página

fls. 793

Pedido nº 1.826.106

CNM:113746.2.0099097-13

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula
99.097

ficha
03

São Paulo, 06 de julho de 2022

Av-9. Protocolo nº 796.334, em 24/06/2022. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo Federal da 84ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos do processo nº 1000623-75.2021.5.02.0084, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72 e SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28. Indisponibilidade essa protocolizada na Central sob nº 202206.2316.02211332-IA-980. São Paulo, SP, 06 de julho de 2022. Analisado por Gustavo Araujo Penaves - escrevente e conferido por Wanderley Pinheiro Saales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10796334PLBITT22Y

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-10. Protocolo nº 834.516, em 21/11/2023. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo Federal da 62ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos do processo nº 1001952-67.2016.5.02.0062, encaminhada através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB (protocolo nº 202311.2006.03039231-IA-060), ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72. São Paulo, SP, 28 de novembro de 2023. Analisado e editado por Gustavo Araujo Penaves - escrevente.

Selo digital.1137463E108345169OJE7623B

Joelcio Escobar - oficial

Av-11. Protocolo nº 841.306, em 21/02/2024. **PENHORA.** Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 20 de fevereiro de 2024, sob protocolo PH000502420, por decisão de 11 de outubro de 2023, o **IMÓVEL**, foi **PENHORADO**, em 11 de outubro de 2023, nos autos da ação de execução civil nº 1028371-79.2022.8.26.0003, da 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Comarca, que tem como exequente: **EDIFÍCIO VISTA VERDE**, CNPJ nº 57.748.121/0001-33, como executados: MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72, e SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28; como valor da dívida: R\$ 16.234,47 (dezesesseis mil e duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e sete centavos), e como depositário: Masayuki Itaya. São Paulo, SP, 04 de março de 2024. Editado por Luanna Cesar de Oliveira - escrevente, analisado e conferido por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.113746321084130638JAMV24K

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBL94-HTWMM-S789H-78BMJ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JUNQUEIRA MORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2026 às 10:40, sob o número WJAB26701493491. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011313-34.2020.8.26.0003 e código ZNPmaaf.



Valide aqui
este documento



Página nº 6

Certidão na última página

fls. 794

Pedido nº 1.826.106

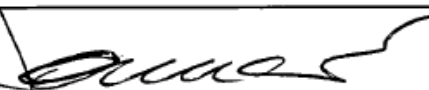
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
99.097

ficha
03

verso

CNM:113746.2.0099097-13


Silas de Camargo - substituto

Av-12. Protocolo nº 843.781, em 19/03/2024. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos-SP, proferida nos autos do processo nº 00499008020095020316, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB (protocolo nº 202403.1815.03223079-IA-021), ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72 e SANAÉ TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28. São Paulo, SP, 02 de abril de 2024. Analisado por Alaédia Aroudo da Silva Vitorio - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463210843781LX2RXT24Q


Neuza A. P. Escobar - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBL94-HTWMM-S789H-78BMJ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JUNQUEIRA MORELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2026 às 10:40, sob o número WJAB26701493491. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011313-34.2020.8.26.0003 e código ZNPmaaf.



Valide aqui
este documento



Página nº 7

Certidão na última página

fls. 795

Pedido nº 1.826.106 CNM:113746.2.0099097-13

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, **servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos.** Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico mais, 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 para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 10 de julho de 2026, 09:41:05h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Registrador	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Sec. Faz	R\$	8,92
Reg. Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Imposto Municipal	R\$	0,94
Ministério Público	R\$	2,20
Total	R\$	76,54

Selo Digital: 1137463C31826106LKM2CC26E

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Subdistritos que, atualmente, **integram** Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

- a) Distritos de Jaraguá, Perú e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;
- b) 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;
- c) Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;
- d) Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;
- e) Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;
- f) Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.