



CNM: 111278.2.0117104-91

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula

117.104

ficha

1

São Paulo, 02 de outubro de 2.003

IMÓVEL:- APARTAMENTO N° 32-C, localizado no 3º pavimento do CONDOMÍNIO MULTIPREDIAL SÃO BRUNO II, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL PADRE MANOEL DA NOBREGA, situado à Avenida Padre Francisco de Toledo, n° 682, no 38º subdistrito-Vila Matilde, correspondente à área útil de 51,59m², a área comum de 6,70m², a área total de 58,29m², a quota parte ideal de 68,46m², ou seja, a quota parte ideal de 1,866% no terreno do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (COHAB-SP), com sede nesta Capital, na Rua São Bento n° 405, 11º ao 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob número 60.850.575/0001-25.

CONTRIBUINTE:- 143.025.0108-0.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n° 68.799 de 01 de abril de 1.987, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

R-1/ 117.104.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 18 de julho de 2.003, nos termos do artigo 61 da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964 e artigo 1º da Lei 5.049 de 29 de junho de 1.966, a proprietária COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB/SP, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, o qual não faz parte de seu ativo permanente e que consta do lançamento contábil de seu ativo circulante à ALICE TIEMI NISHI, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG n° 9.029.325-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n° 007.028.378-81, residente e domiciliada, nesta Capital, na Avenida Padre Francisco de Toledo, n° 682, apto. 32-C, pelo preço de Cr\$1.028.693,70 (valor da época do contrato firmado em 22 de outubro de 1.981, não registrado, mencionado no título).- Valor venal R\$23.585,00.- São Paulo, 02 de outubro de 2.003.- Escrevente substituto,-----

Dora Maria de Oliveira Penna

(Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua no verso)



CNM: 111278.2.0117104-91

matrícula

117.104

ficha

1

verso

R-2/ 117.104.- Por escritura de doação datada de 23 de maio de 2.007 (livro 2.865 - págs. 137 à 139) do 23º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária ALICE TIEMI NISHI, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG nº 9.029.325-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 007.028.378-81, residente e domiciliada na Avenida Padre Francisco de Toledo, nº 682, apto 32-C, Vila Matilde, nesta Capital, transmitiu a nua propriedade do imóvel à EDUARDO NISHI RANGEL, brasileiro, solteiro, menor púbere, estudante, RG nº 36.793.731-1-SSP/SP; e EDALMO NISHI RANGEL, brasileiro, solteiro, menor púbere, RG nº 49.376.077-5-SSP/SP, inscritos como dependentes do no CPF/MF sob nº 007.028.378-81, residentes e domiciliados na Rua Padre Francisco de Toledo, nº 682, apto. 32-C, Vila Matilde, nesta Capital, assistidos por sua mãe Alice Tiemi Nishi, brasileira, já qualificada, pelo valor de R\$18.333,34.- São Paulo, 05 de julho de 2.007.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-3/ 117.104.- Da escritura referida no registro nº 2, nesta matrícula, a doadora ALICE TIEMI NISHI, já qualificada, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel. Valor de R\$9.166,66. - São Paulo, 05 de julho de 2.007.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/117.104 - RENÚNCIA DO USUFRUTO

Averbado em 15 de agosto de 2022 -Prenotação nº 607.383 de 22/07/2022
Selo Digital: 1112783311CDAA0060738322U

FICA CANCELADO o usufruto vitalício registrado sob nº 3 nesta matrícula, em virtude da usufrutuária ALICE TIEMI NISHI, aposentada, já qualificada, ter renunciado ao usufruto vitalício reservado a seu favor, nos termos da escritura datada de 13 de julho de 2022, (Livro 2339 - Páginas 373/376) do Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital, reproduzida por certidão na mesma data. Valor R\$41.319,00.

Erica Marotti

Escrevente Autorizada

continua na ficha 02



CNM: 111278.2.0117104-91

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula
117.104ficha
02

São Paulo, 15 de agosto de 2022

AV-5/117.104 - CASAMENTO

Averbado em 15 de agosto de 2022 -Prenotação nº 607.904 de 29/07/2022
Selo Digital: 1112783311D34C00607904229

Conforme requerimento datado de 25 de julho de 2022, e Certidão de Casamento Matrícula 113233 01 55 2019 2 00152 158 0045406 63, emitida em 28 de julho de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito - Vila Matilde, desta Capital, EDUARDO NISHI RANGEL, contraiu matrimônio com CAMILA DE OLIVEIRA GOMES, passando a contraente a assinar CAMILA DE OLIVEIRA GOMES NISHI, casamento esse realizado em 02 de março de 2019, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.

Fernanda Salustiano Marinho

Escrevente Autorizada

AV-6/117.104 - ALTERAÇÃO DO CPF

Averbado em 15 de agosto de 2022 -Prenotação nº 607.904 de 29/07/2022
Selo Digital: 1112783311D3540060790422O

Conforme requerimento datado de 25 de julho de 2022, e Cadastro de Pessoas Físicas, expedido pela Secretaria da Receita Federal, Ministério da Fazenda, EDUARDO NISHI RANGEL, atualmente acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 402.881.258-51.

Fernanda Salustiano Marinho

Escrevente Autorizada

AV-7/117.104 - ALTERAÇÃO DO CPF

Averbado em 15 de agosto de 2022 -Prenotação nº 607.904 de 29/07/2022
Selo Digital: 1112783311D3560060790422K

Conforme requerimento datado de 25 de julho de 2022, e Cadastro de Pessoas Físicas, expedido pela Secretaria da Receita Federal, Ministério da Fazenda, EDALMO NISHI RANGEL, atualmente acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 403.182.898-57.

Fernanda Salustiano Marinho

Escrevente Autorizada

continua no verso



CNM: 111278.2.0117104-91

matrícula

117.104

ficha

02

verso

R-8/117.104 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 15 de agosto de 2022-Prenotação nº607.942 de 29/07/2022
Selo Digital: 1112783211D3710060794222U

Pelo instrumento particular datado de 25 de julho de 2022, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, os proprietários constantes do R-2, EDUARDO NISHI RANGEL, assistente, RG nº 367937311-SSP/SP, CPF nº 402.881.258-51, assistido de sua mulher CAMILA DE OLIVEIRA GOMES NISHI, assistente, RG nº 347043434-SSP/SP, CPF nº 368.708.048-00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ede da Silva Gallo, 34, Conjunto Habitacional Padre José de Anchieta, nesta Capital, e EDALMO NISHI RANGEL, já qualificado, alienaram fiduciariamente o imóvel, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97 à COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, CNPJ nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristovão Colombo, 2955, Conjunto 501, Floresta, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, pelo valor de R\$81.747,43, pagável no prazo de 150 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$206.000,00.

Fernanda Salustiano Marinho

Escrevente Autorizada

AV-9/117.104 - CCI EMISSÃO

Averbado em 15 de agosto de 2022 -Prenotação nº 607.942 de 29/07/2022
Selo Digital: 1112783311D3730060794222O

Do instrumento particular referido no registro nº 8, desta matrícula, a credora fiduciária, COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, já qualificada, emitiu a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL e ESCRITURAL nº 9981, Série 2022, datada de 25 de julho de 2022, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02/08/2004, figurando como instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com

continua na ficha 03



CNM: 111278.2.0117104-91

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

117.104

ficha

03

São Paulo, 15 de agosto de 2022

sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 202, nesta Capital no valor de R\$81.747,43.

Fernanda Salustiano Marinho

Escrevente Autorizada

AV-10/117.104 - ATUAL CREDOR

Averbado em 11 de agosto de 2026 - Prenotação nº 706.065 de 05/02/2026

Selo Digital: 11127833119A4900706065267

Conforme requerimento datado de 24 de julho de 2026, complementado pelo Ofício B3/DIOPE/CCI - 00000001432/2026, emitido em 16 de janeiro de 2026, e Declaração de Custódia datada de 23 de janeiro de 2026, firmada pela custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, procede-se esta averbação, para constar que os direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 8 e da cédula de crédito averbada sob nº 9, nesta matrícula, no valor de R\$,00, pertencem atualmente a FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA HOME EQUITY CNPJ nº 17.334.148/0001-65, representado po sua administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Sala 201, Bloco 7, Barra da Tijuca, Estado do Rio de Janeiro-RJ.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

AV-11/117.104 - CANCELAMENTO CCI

Averbado em 11 de agosto de 2026 - Prenotação nº 706.065 de 05/02/2026

Selo Digital: 11127833119A4B00706065263

FICA CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário nº 9981, Série 2022, Integral e Escritural, averbada sob nº 9, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA HOME EQUITY, nos termos do requerimento datado de 24 de julho de 2026.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

continua no verso



CNM: 111278.2.0117104-91

matrícula

117.104

ficha

03

verso

AV-12/117.104 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 11 de agosto de 2026 - Prenotação nº 706.065 de
05/02/2026

Selo Digital: 11127833119A4D0070606526Z

Conforme requerimento datado de 24 de julho de 2026, instruído com a notificação feita aos fiduciantes EDUARDO NISHI RANGEL e sua mulher CAMILA DE OLIVEIRA GOMES NISHI e EDALMO NISHI RANGEL, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA HOME EQUITY, já qualificada. Valor R\$206.000,00.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****



117.104



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Prenotação nº 706065

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **117104**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** 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 V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.



Selo Digital: 1112783C3157590070606526W



EM BRANCO