

matricula

23.107

Ficha

1

CNM: 111484.2.0023107-97

Guarulhos, 29 de fevereiro de 1980

IMÓVEL:- Um terreno, consistente no lote 22, da quadra 12, no local denominado Sitio São Francisco, Vila Maria de Lourdes (antiga Fazenda Itaim), Bairro de Bom Sucesso, perímetro urbano, medindo 40,00ms de frente para a Rua Três, 93,60ms/ do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, confinando com o lote 21; 98,70ms de outro lado, confinando com o lote 23 e 50,00ms nos fundos, onde confina com o lote 26, encerrando a área de 4.268,00ms².- (IC.103.12.45.1615.00.0004).-

PROPRIETÁRIOS:- TOKUSHICHI NOGAWA, RG.134.207, agricultor, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com KINOI ARAI NOGAWA, RG.134.549, do lar, brasileiros, CPF. 004.032.619/53, residentes e domiciliados na cidade de Bandeirantes-PR, à Avenida Espírito Santo, nº 558.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 7.042, deste Cartório.-
Oficial,

R.1/23.107 em 29 de fevereiro de 1.980

Por escritura datada de 10 de janeiro de 1.980, lavrada no / 21º Cartório de Notas da Capital deste Estado, Lº 836, fls. 160, os PROPRIETÁRIOS, transmitiram por venda feita á EVARISTO MARIO GRILLI, que se assina Evaristo Grilli, RG.1.309.940 CPF. 005.020.228/68, brasileiro, engenheiro civil, casado / pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/- 77, com LUIZA APARECIDA RIBEIRO GRILLI, residente e domiciliada na Capital deste Estado, á Rua Maranhão, nº 851, 2º andar aptº 2, pelo valor de C\$150.000,00; O IMÓVEL.- A Escrevente, Habilitada, Tereza Emiko Yoshizawa, Oficial,

(continua no verso)

matricula

23.107

Ficha

1

verso

CNM: 111484.2.0023107-97

Av.2/23.107 em 19 de dezembro de 1.995 (prot.129.045)

Por escritura datada de 10 de novembro de 1.995, lavrada no 20º Cartório de Notas de São Paulo, às fls. 094, do livro 1.330, é feita a presente, para constar que, LUIZA APARECIDA RIBEIRO GRILLI, é portadora do RG. 3.146.268-3-sp, e do CIC. 006.241.321/15.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.3/23.107 em 19 de dezembro de 1.995 (prot.129.045)

Por escritura supra, EVARISTO MÁRIO GRILLI, e sua mulher com quem é casado em regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, LUIZA APARECIDA RIBEIRO GRILLI, ele engenheiro civil, ela do lar, portadores das cédulas de identidade, registros gerais nºs 1.309.940-sp e 3.146.268-3 sp, inscritos com os CICs nºs 005.020.228/68 e 006.241.321/15, brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital, à Rua Maranhão, nº 851, 2º andar, apto 2; transmitem por venda feita a SHIGUEHILO WATANABE, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade, RG. 3.771.181-sp, inscrito com o CIC. 000.642.698/09, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com ROSA ITSUMI WATANABE, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade, RG. 5.273.154-sp, inscrita com o CIC. sob o nº 073.983.918/70, residentes e domiciliados na Rua Dr. Assis Ribeiro, nº 4.801, Engenheiro Goulart; pelo valor de R\$... R\$ 20.000,00, o IMÓVEL.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.4/23.107 em 12 de junho de 2006

(prot.178.747)

Por escritura de 30 de Janeiro de 2006, 2º Tabelionato de Notas de Guarulhos - SP, livro 1126, fls. 155/157, SHIGUEHILO WATANABE e sua mulher ROSA ITSUMI WATANABE, já

- continua na ficha 02 -

matrícula

23.107

ficha

02

CNM: 111484.2.0023107-97

Guarulhos, 12 de junho de 2006

qualificados, **VENDERAM o imóvel** a **TEREZA HISSAKO MISUNAGA**, RG.6.694.299-SSP/SP, CPF.768.677.658-15, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada à Avenida Celso Garcia nº 528, apto 804, Brás - SP, pelo preço de R\$ 50.000,00.- O escrevente autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Prenotação n.338.466, de 01 de julho de 2.019.

Av.5 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO LOGRADOURO: Atendendo ao requerimento firmado em 28/06/2019 e à vista do Decreto Municipal n. 18431 de 19/04/1994, **averba-se** que a **Rua Três** teve sua denominação alterada para **Rua Anezio Ruivo**.

Selo digital: 1114843E10000000685743011

Guarulhos, 16 de julho de 2019.

Substituta do Oficial **Marisema Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.340.868, de 10 de setembro de 2.019.

R.6 - VENDA E COMPRA: Pela escritura de 29/08/2019 (Livro n.4243, págs.295/306) do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, a proprietária (**TEREZA HISSAKO MISUNAGA**, já qualificada) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$1.150.000,00 (um milhão e cento e cinquenta mil reais), para **ROGER MISUNAGA WATANABE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.27.126.929-SSP/SP, CPF/MF.354.257.448-11, residente na Rua Acurui, n.327, Vila Formosa, em São Paulo/SP.

Selo digital: 111484321000000010899019H

Guarulhos, 25 de setembro de 2019.

Substituta do Oficial **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.340.868, de 10 de setembro de 2.019.

R.7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura mencionada no R.6, o proprietário (**ROGER MISUNAGA WATANABE**, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97) à **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.48.041.735/0001-90, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, n.740, 1º andar, Campos Elíseos, São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de **R\$1.134.415,58** (um milhão, cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos), correspondente à somatória dos valores das cotas a seguir relacionadas, a serem pagas da forma estabelecida para cada uma das referidas cotas, nos seus respectivos valores, datas de vencimento e quantidade de parcelas mensais, sucessivas e reajustáveis pelo Índice

- continua no verso -

matrícula

23.107

ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0023107-97

Nacional da Construção Civil – INCC, assim descritas: **a)-** Cota 162, no valor de **R\$102.414,62** (cento e dois mil, quatrocentos e quatorze reais e sessenta e dois centavos) correspondente a 53,0720% do valor, a ser pago através de 70 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,7581% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 21/05/2019 era de R\$110.798,88, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; **b)-** Cota 422, no valor de **R\$102.913,28** (cento e dois mil, novecentos e treze reais e vinte e oito centavos) correspondente a 53,3304% do valor, a ser pago através de 70 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,7618% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 21/05/2019 era de R\$110.801,04, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; **c)-** Cota 473, no valor de **R\$174.075,96** (cento e setenta e quatro mil, setenta e cinco reais e noventa e seis centavos) correspondente a 93,5063% do valor, a ser pago através de 72 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 1,2987% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 22/04/2019 era de R\$159.136,36, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; **d)-** Cota 433, no valor de **R\$90.439,59** (noventa mil, quatrocentos e trinta e nove reais e cinquenta e nove centavos) correspondente a 54,2036% do valor, a ser pago através de 74 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,7324% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 21/05/2019 era de R\$99.484,05, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; **e)-** Cota 150, no valor de **R\$196.256,38** (cento e noventa e seis mil, duzentos e cinquenta e seis reais e trinta e oito centavos) correspondente a 54,7211% do valor, a ser pago através de 83 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,6592% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 21/05/2019 era de R\$205.890,42, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; **f)-** Cota 20, no valor de **R\$189.991,15** (cento e oitenta e nove mil, novecentos e noventa e um reais e quinze centavos) correspondente a 54,8673% do valor, a ser pago através de 86 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,6379% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 21/05/2019 era de R\$206.463,16, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

.- continua na ficha 03 -.



matrícula
23.107

ficha
03

e g)- Cota 459, no valor de **R\$278.324,60** (duzentos e setenta e oito mil, trezentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos) correspondente a 54,9778% do valor, a ser pago através de 89 parcelas mensais e sucessivas, sendo equivalentes cada uma a 0,6129% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, que na data da contemplação realizada em 22/04/2019 era de R\$298.379,37, vencendo-se a primeira em 16/09/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$1.408.000,00.**

Selo digital: 1114843E1000000010899210P

Guarulhos, 25 de setembro de 2019.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.340.868, de 10 de setembro de 2019.

Av.8 – AFETAÇÃO: Pela escritura mencionada no R.6, averba-se que o imóvel desta matrícula ficou constituído como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO dos Grupos de Consórcios ns. I111, I113, I115, I125, I130 e I136**, representados pela administradora **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA – já qualificada**, conforme dispõe os itens I a IV, do parágrafo 5º, do artigo 5º da Lei 11.795/2008, o qual estabelece que “os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com seu patrimônio, observado que: I) não integram o ativo administradora; II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito da administradora”.

Selo digital: 1114843E1000000010899319N

Guarulhos, 25 de setembro de 2019.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 449.722, de 21 de maio de 2026.

Av.9 - NOTÍCIA - EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: Consta tramitando nesta Serventia, procedimento de execução administrativa do contrato de alienação fiduciária (prenotação n. 416.285), movida pela proprietária fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (R.7/M.23.107)**, em face do devedor **ROGER MISUNAGA WATANABE**, já qualificado, objetivando a consolidação da propriedade em nome do exequente (PORTO SEGURO

"continua no verso"

matrícula

23.107

ficha

3

verso

CNM: 111484.2.0023107-97

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA).

Selo digital: 1114843E1000000109255326R

Guarulhos, 22 de maio de 2026.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 449.722, de 21 de maio de 2026.

Av.10 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202605.2021.04698074-IA-746, emitido em 20/05/2026 pela Central de Indisponibilidade (via internet - <<https://www.indisponibilidade.org.br/>>- nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10002411020245020074, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **ROGER MISUNAGA WATANABE, CPF/MF n.354.257.448-11.**

Selo digital: 1114843E1000000109255526N

Guarulhos, 22 de maio de 2026.

Substituto do Oficial

Regiane Dhein Arruda

Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 416.285, de 30 de agosto de 2024.

Av.11 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., CNPJ/MF Nº 48.041.735/0001-90** vez que a seu requerimento, protocolado em 30/08/2024 sob nº 416.285, notifiquei o fiduciante (ROGER MISUNAGA WATANABE - qualificado no R.6) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 08/05/2026. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, redação dada pela Lei nº 14.711/23 cujo teor é o seguinte: **"Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."**

Selo digital: 111484331000000109711326K

Guarulhos, 02 de junho de 2026.

"continua na ficha 4"

matrícula

23.107

ficha

4

CNM 111484.2.0023107-97

Guarulhos, 02 de junho de 2026.

Substituto do Oficial

[Assinatura]

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 416.285, de 30 de agosto de 2024.

Av.12 - NOTICIA - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA: O procedimento de execução administrativa referido na Av.9 foi extinto, (em razão da consolidação da propriedade fiduciária). Assim, fica cancelada a averbação n. 9.

Selo digital: 111484331000000109711526G

Guarulhos, 02 de junho de 2026

Substituto do Oficial

[Assinatura]

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 416.285, de 30 de agosto de 2024

Av.13 - AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - CONSTRUÇÃO: A despeito da consolidação da propriedade (Av. 11), continua em aberto a construção na averbação nº 10.

Selo digital: 111484331000000109711626E

Guarulhos, 02 de junho de 2026

Substituto do Oficial

[Assinatura]

Raul Lima de Almeida Junior.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital