

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

matrícula

76860

ficha

01

Guarujá, 30 de junho de 1994

Imóvel: Apartamento no. 11, localizado no 1o. andar ou 3o. pavimento do Edifício VITÓRIA PARK, Bloco "A", situado à Rua Dona Vitória no. 326, no Loteamento denominado Jardim São Miguel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 132,585ms2., a área comum de 95,216310ms2., a área total construída de 227,801310ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,851564%, confrontando, de quem da Rua Dona Vitória olhar para o edifício, na frente com o recuo frontal da construção em relação à referida via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção em relação ao lote no. 04, do lado esquerdo com o Apartamento tipo no. 12, halls social e de serviço, escadarias e poços de elevadores, e pelos fundos com o recuo de fundos da construção em relação aos lotes nos. 13 e 23. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob no. 3-0027-021-001.

Proprietários: TORÓS JANIKIAN e sua esposa EUGÊNIA JANIKIAN, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei no. 6515/77, RG. nos. 1.127.825-SSP-SP. e 1.708.224-SSP-SP., CIC. nos. 010.716.968-15 e 129.442.288-03, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua João Ramalho no. 145, 5o. andar, apto. 51, Perdizes, e PAULO DE CARDOSO LIMA e sua esposa MARIA HELENA FONTES LIMA, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei no. 6515/77, Rg. nos. 2.751.646-SSP-SP. e 3.502.423-SSP-SP., CIC. nos. 105.654.698-15 e 012.216.358-32, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Honduras no. 642, Jardim Paulista.

Registro Anterior: Registro no. 02 datado de 04.08.1989 (Aquisição do Terreno) e Registro no. 05 datado de 30.06.1994 (Especificação de Condomínio), na matrícula no. 66.598 deste Cartório.

O Escrevente autorizado:

wfs

continua no verso

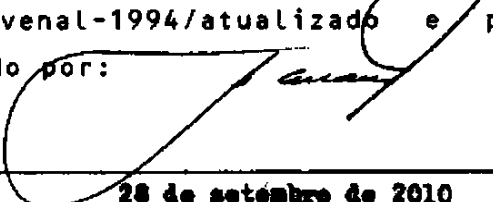
matrícula
76860ficha
01

verso

Valide aqui
este documento

R.01

30 de junho de 1994

Por instrumento particular datado de 26 de maio de 1994, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ATRIBUÍDO** a **PAULO DE CARDOSO LIMA** e sua esposa **MARIA HELENA FONTES LIMA**, acima qualificados, pelo valor de **CR\$31.325.134,97**. (valor venal-1994/atualizado e proporcional: **CR\$69.045.164,63**). Registrado por:  Escrevente autorizado.

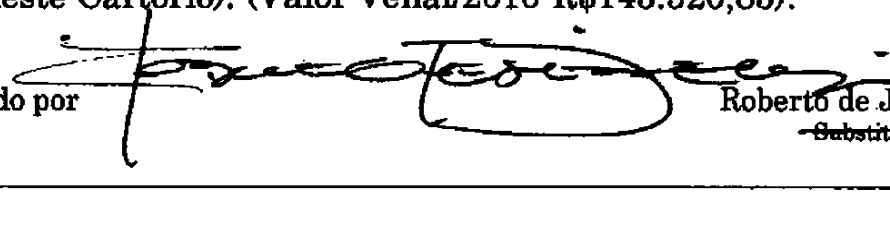
wfs

R.02

28 de setembro de 2010

Por escritura datada de 06 de outubro de 1998 do 2º Tabelião de Notas de Guarujá-SP, livro 299, pág. 27, **PAULO DE CARDOSO LIMA** e sua esposa **MARIA HELENA FONTES LIMA**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **GISLENE ALVES DE BRUIN CAVALHEIRO**, brasileira, administradora de empresas, RG nº M-401.777-SSP-MG, CPF/MF nº 018.460.268-81, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **CARLOS EDUARDO DE BRUIN CAVALHEIRO**, brasileiro, empresário, RG nº 2.953.600-SSP-MG, CPF/MF nº 880.126.628-68, residente e domiciliada em Belo Horizonte-MG., à Rua Sobral nº 578, Santa Lúcia, pelo preço de **Cr\$32.000,00** (padrão monetário vigente em 08/09/1992) incluindo os imóveis das matrículas nºs 76894 e 76901 deste Cartório). (Valor Venal/2010-R\$143.520,83).

Registrado por


 Roberto de Jesus Giannella
 Substituto da Oficial

afg

R.03

28 de dezembro de 2010

Por escritura datada de 10 de dezembro de 2010, do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, (Tabelionato de Notas) de Guarujá - SP, livro 1161, páginas 375/379, **GISLENE ALVES DE BRUIN CAVALHEIRO** e seu marido **CARLOS EDUARDO DE BRUIN CAVALHEIRO**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula, a **CESAR AUGUSTO FERRERO**, brasileiro, cirurgião dentista, separado consensualmente, RG. nº 8.340.320-SSP-SP, CPF/MF. nº 013.178.128-67; e a **ELOISE QUINTANA**,

Continua na ficha 02

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

76.860

02

Guarujá, 28 de dezembro de 2010

brasileira, funcionária pública federal, divorciada, RG. nº 8.407.593-4-SSP-SP, CPF/MF. nº 024.259.708-43, residentes e domiciliados na Rua Itapiru nº 739, apto. 12 – Bairro Saúde, São Paulo – SP., pelo preço de R\$145.000,00, na proporção de 50% para cada um. (valor venal de 2010 – R\$143.510,26).

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.04

01 de fevereiro de 2011

Procede-se de ofício a presente averbação para constar que o patrimônio pertencente a CÉSAR AUGUSTO FERRERO, CPF/MF. nº 013.178.128-67, RG. nº 8.340.320-SSP-SP, foi atingido pela indisponibilidade de bens, decretada nos autos da Ação de Regime de Direção Fiscal, processo nº 33902.276479/2010-29, promovida pela Agência Nacional de Saúde Suplementar, conforme registro nº 6.292 no Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.05

08 de abril de 2013

Conforme averbação nº 01 feita à margem do Registro 6292 do Livro de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação, para ficar constando que **não mais prevalece o gravame de indisponibilidade**, a que estava submetido CÉSAR AUGUSTO FERRERO, já qualificado, objeto da averbação nº 04 da presente matrícula.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

sil

Av.06

25 de outubro de 2013

Por escritura de Arrolamento e Adjudicação, datada de 29 de março de

Continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

76.860

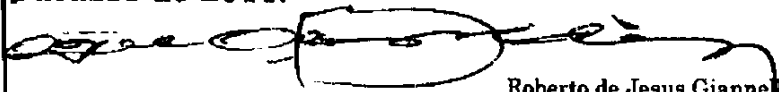
Fich.

02

Vers.

2012, do 25º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, livro 2073, fls. 85, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando o falecimento de CESAR AUGUSTO FERRERO, ocorrido em 24 de setembro de 2011, conforme cópia autenticada da certidão de óbito, matrícula nº 116061.01.55.2011.4.00064.195.0037180-55, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Guarujá - SP, em 20 de outubro de 2011.

Averbado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

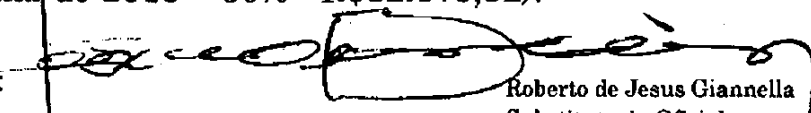
jjs

R.07

25 de outubro de 2013

Pela mesma escritura de Arrolamento e Adjudicação, datada de 29 de março de 2012, a parte ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em R\$76.782,13, foi ADJUDICADA a herdeira filha, GIULIANNA MENDES FERRERO, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, RG. nº 34.221.557-7-SSP-SP, CPF/MF. nº 368.551.568-35, residente e domiciliada em São Paulo – SP, à Avenida Jurema nº 437, apto. 73. (valor venal de 2013 – 50% - R\$82.675,92).

Registrado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

R.8. Protocolo nº 440.629 de 20 de dezembro de 2021. **Compra e Venda.** Por escritura lavrada aos 17 de dezembro de 2021, livro 554, páginas 135/138 e escritura de retificação e ratificação lavrada aos 29 de dezembro de 2021, livro 554, páginas 285/286, ambas do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho da Comarca de Guarujá-SP, 1) **ELOISE QUINTANA** e 2) **GIULIANNA MENDES FERRERO**, já qualificadas, venderam o imóvel desta matrícula a **JOSÉ ALBERTO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, funcionário público municipal, RG nº 11.451.344-SSP/SP, CPF/MF nº 028.752.738-76, residente e domiciliado na Rua Eduardo Taglioli nº 54, Vila Suíça, Ribeirão Pires-SP, pelo preço de R\$315.000,00. (Valor venal - 2021 - R\$252.899,00). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.574,74. Guarujá, 19 de janeiro de 2022. Selo digital nº 120469321VQ000263273YX22D.

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>



CNM: 120469.2.0076860-70

VRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

76.860

Ficha

03

Guarujá, 19 de janeiro de 2022

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.9. Protocolo nº 455.764 de 23 de dezembro de 2022. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 23 de dezembro de 2022 (SFH), o proprietário, **JOSÉ ALBERTO DOS SANTOS**, já qualificado, **vendeu** o imóvel matriculado a **EDUARDO SANTOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 47.211.721-X-SSP/SP, CPF/MF nº 379.203.778-54, residente e domiciliado na Rua Benedito Calixto nº 107, Casa 02, Condomínio Maracanã, Santo André-SP, pelo preço de R\$600.000,00. Valor Venal - 2022 - R\$261.017,06. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.446,67. Guarujá, 11 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321YT000375326QM23O.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.10. Protocolo nº 455.764 de 23 de dezembro de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 23 de dezembro de 2022 (SFH), **EDUARDO SANTOS DE SOUZA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04 em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) (incluído mais 02 imóvel), com prazo de amortização de 420 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 23/01/2023, e incidência de juros à taxa nominal de 11,1158% a.a. e efetiva de 11,7% a.a., juros com benefício à taxa nominal de 9,1098% a.a. e efetiva de 9,5000% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$973,55. Guarujá, 11 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321IJ000375328RR23F.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.11. Protocolo nº 490.179 de 22 de abril de 2025. **Consolidação de Propriedade.** Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, no qual consta certidão de notificação do devedor fiduciante e transcurso de prazo sem que este purgasse a mora, procede-se, a

Continua no versoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 120469.2.0076860-70

Valide aqui
este documento

Matrícula

76.860

Ficha

03

Verso

requerimento do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, datado de 29 de julho de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$600.000,00. Valor venal - R\$324,772,81. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$881,08. Guarujá, 25 de agosto de 2026. Selo digital nº 120469331000000105439126E

Averbado por:

Sílvio Luiz Da Luz
Escrevente

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 12:01:27 horas do dia 25/08/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693C3000000105439926E.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 490179



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRR6R-5K6S2-YZLRU-WG5LQ>

EM BRANCO