



I.434-AP_105

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0121980-25

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 046-8

Valide aqui
este documento

Matrícula

121.980

Ficha

01

Guarujá, 1 de junho de 2022

Imóvel: Apartamento nº 105, (tipo 03), localizado no 1º andar ou 2º pavimento do condomínio edifício integrante do “**RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO ANDORINHA**”, situado na Rua Bentevi nº 94, no loteamento denominado Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área privativa de 38,1600m², a área comum de 24,7373m², a área total construída de 62,8973m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02483 do todo. A garagem do empreendimento é coletiva e as vagas serão ocupadas pela ordem de chegada.

Cadastro: 2-0289-007-000 (área maior).

Proprietária: MPJ – S.P.E. LTDA, com sede em Santos-SP, na Avenida Conselheiro Nébias nº 756, cj. 2710, Boqueirão, inscrita no CNPJ/MF nº 13.386.403/0001-62.

Registro anterior: R.5 na matrícula nº 34.398; R.7 na matrícula nº 18.274; R.6 na matrícula nº 36.266; R.5 na matrícula nº 34.396; R.5 na matrícula nº 34.397; R.5 na matrícula nº 34.394; R.5 na matrícula nº 34.395; R.5 na matrícula nº 35.255; R.5 na matrícula nº 35.256; R.6 na matrícula nº 35.257; R.6 na matrícula nº 25.765; R.5 na matrícula nº 35.258; R.5 na matrícula nº 35.259; R.5 na matrícula nº 35.260; R.5 na matrícula nº 35.261; R.5 na matrícula nº 35.262; R.5 na matrícula nº 35.263; R.5 na matrícula nº 35.264 datados de 27/10/2014; e matrícula 113.319 (Aquisição); R.2 na matrícula 114.434 datado de 20/08/2021 (Incorporação Imobiliária), todas deste cartório.

[Protocolo nº 446.605 de 12 de maio de 2022]. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Selo digital nº 120469311YT000309245XT22J.

Registrado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.1. Protocolo nº 446.605 de 12 de maio de 2022. Abertura de Ficha Complementar. A presente ficha complementar é integrante da matrícula nº 114.434 e tem por objeto a **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO**, acima descrita, na forma prevista no item 221.1, Capítulo XX das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 01 de junho de 2022. Selo digital nº 120469311KQ000309246VQ22K.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

121.980

Ficha

01

Verso

Averbado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.2. Protocolo nº 446.605 de 12 de maio de 2022. **Afetação.** Conforme requerimento datado de 16 de julho de 2021, averbado sob nº 3 na matrícula nº 114.434, a incorporação imobiliária do empreendimento "RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO ANDORINHA" foi submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, na forma prevista nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931 de 2/8/2004. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 01 de junho de 2022. Selo digital nº 120469331MU000309247OB228.

Averbado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.3. Protocolo nº 446.605 de 12 de maio de 2022. **Transporte de Ônus – Hipoteca Convencional.** Conforme R.2 na matrícula nº 114.434, datado de 20/08/2021, sobre o imóvel matriculado pesa o ônus de hipoteca convencional, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente da abertura de crédito no valor de **RS\$4.791.411,75** (quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, quatrocentos e onze reais e setenta e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento referido no registro nº 2 da matrícula 114.434, a ser paga durante os prazo de construção/legalização e amortização definidos na letra C.6 (c.6.1. Construção/legalização: 31 meses. C.6.2. – Amortização: 24 meses. Taxa de juros: Nominal 8,000% a.a. Efetiva: 8,3000 a.a. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante – SAC. Avaliação para fins do art. 1.484 do Código Civil: R\$7.888.000,00, tudo na forma e demais condições do título. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 01 de junho de 2022. Selo digital nº 120469331AW000309248LT22V.

Averbado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.4. Protocolo nº 459.779 de 11 de abril de 2023. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura datado de 30 de março de 2023 (PMCMV), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>



14.434-AP_105

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0121980-25

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matricula

121.980

Ficha

02

Guarujá, 20 de abril de 2023

hipoteca mencionada na AV.3 no valor de R\$4.791.411,75 (+39 imóveis), somente com referência ao imóvel objeto da presente ficha complementar. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$256,81. Guarujá, 20 de abril de 2023. Selo digital nº 120469331IN000401964CY23J.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.5. Protocolo nº 459.779 de 11 de abril de 2023. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 30 de março de 2023 (PMCMV), **MPJ - S.P.E. LTDA**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal de terreno de 0,02483, correspondente ao apartamento 105, retro descrito, a **CARLOS EDUARDO DOS SANTOS JUNIOR**, brasileiro, motorista, RG nº 527099351-SSP/SP, CPF/MF nº 452.489.918-97 e sua esposa **ELISANGELA SOUZA PEREIRA DOS SANTOS**, brasileira, varredora, RG nº 42.151.795-5-SSP/SP, CPF/MF nº 432.612.618-38, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa Trinta e Quatro nº 145, Guarujá-SP, pelo preço de R\$228.000,00 incluídas as futuras benfeitorias. Valor atribuído à fração ideal: R\$20.357,03. (Valor Venal - 2023 - fração ideal - R\$1.695,30). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$636,84. Guarujá, 20 de abril de 2023. Selo digital nº 120469321BG000401965ML23L.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.6. Protocolo nº 459.779 de 11 de abril de 2023. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 30 de março de 2023 (PMCMV), **CARLOS EDUARDO DOS SANTOS JUNIOR** e sua esposa **ELISANGELA SOUZA PEREIRA DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal de terreno de 0,02483, correspondente ao apartamento 105, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R\$182.400,00 (cento e oitenta e dois mil e quatrocentos reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 25/04/2023, e incidência de juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.043,26. Guarujá, 20 de abril de 2023. Selo digital nº 120469321QK000401967WK23A.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

121.980

Ficha

02

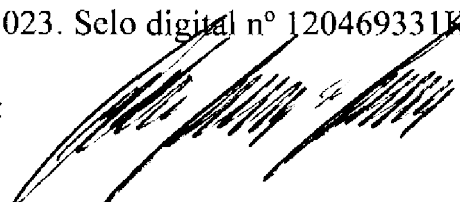
Verso

Registrado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

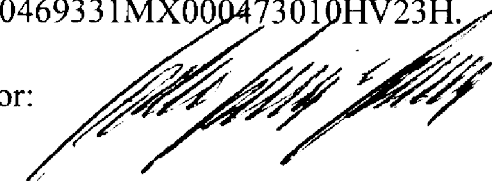
AV.7. Protocolo nº 468.790 de 23 de novembro de 2023. Transporte - Alteração do Critério de Cálculo de Áreas. Por requerimento de 22 de novembro de 2023, procedo à presente averbação para constar que em virtude da Alteração do Critério de Cálculo de Áreas averbada sob nº 6 na matrícula 114.434 deste cartório, o imóvel matriculado passou a ter a área privativa de 38,1600m², a área de uso comum de 21,8491m², encerrando a área total construída de 60,009m², correspondendo a cada um, uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02483 do todo. Emolumentos cobrados pelo ato R\$0,00. Guarujá, 19 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469331KV000473009SQ235.

Averbado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 468.790 de 23 de novembro de 2023. Transformação de Ficha Complementar em Nova Matrícula. Procedo de ofício à presente averbação para constar que a **construção** do empreendimento imobiliário denominado "**Residencial Morada dos Pássaros - Condomínio Andorinha**", situado na Rua Bentevi nº 94, no loteamento Jardim dos Pássaros, **foi concluída** e o mesmo instituído em condomínio edilício, conforme averbação nº 7 e registro nº 8 na matrícula nº 114.434 deste cartório. Em consequência, a presente ficha complementar é neste ato transformada em nova matrícula, tendo por objeto a unidade autônoma descrita, já construída. Emolumentos cobrados pelo ato R\$0,00. Guarujá, 19 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469331MX000473010HV23H.

Averbado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.9. Protocolo nº 468.790 de 23 de novembro de 2023. Atribuição. Por requerimento de 22 de novembro de 2023, o imóvel matriculado foi **atribuído** a **CARLOS EDUARDO DOS SANTOS JUNIOR** e sua esposa **ELISANGELA SOUZA PEREIRA DOS SANTOS**, já qualificados, pelo valor de R\$126.559,22. Valor venal - 2023 - R\$1.695,29. Emolumentos cobrados pelo ato R\$857,91. Guarujá, 19 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469321GO000473011CP23K.

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>



CNM: 120469.2.0121980-25

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.045-9

Matrícula

121.980

Ficha

03

Guarujá, 19 de dezembro de 2023

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.10. Protocolo nº 477.017 de 12 de junho de 2024. **Cadastro Urbano.** Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se atualmente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº **2-0289-007-005**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$36,86. Guarujá, 25 de março de 2025. Selo digital nº 1204693310000000908106251.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

Av. 11. Protocolo nº 477.017, de 12 de junho de 2024. **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 dos devedores fiduciários e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor. pelo valor de R\$233.274,87. Valor venal - R\$57.149,45. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$611,55. Guarujá, 25 de março de 2025. Selo digital nº 120469331000000090810725G.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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 fê 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\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao IPESP: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil: R\$ 2,22
Ao TJSP: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 0,84
Ao MPSP: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 09:40:46 horas do dia 25/03/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "e").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693C30000000908113253.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 477017



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMMQJ-8TPYX-3Z6C6-CPDZ8>