

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

matricula

44167

ficha

01

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALICIO -

Guarujá, 06 de

Março

de 1985

Imóvel:- Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANTO RINO, situado à Rua Seis nº 540, no loteamento JARDIM DAS CONCHAS, nesta cidade, município e comarca de Guarujá; contém a área privativa de 108,85m², a área comum de 102,39m², totalizando a área de 211,24m², e uma fração ideal no terreno de 8,1264%, com direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio em lugar indeterminado confrontando pela frente com o recuo frontal do prédio, área comum de condomínio que dá para a rua Alberto Quatrini Bianchi, no lado direito com o apartamento de final 1, do respectivo andar, poço de ventilação, iluminação e escadaria, no lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do prédio em virtude do recuo da construção e nos fundos com o apartamento de final 3 do respectivo andar, poço de ventilação e iluminação e hall de circulação. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0176-011-002.-

Proprietários:- POZZANI CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Minerva nº 272, inscrita no CGC/MF. sob nº 50.588.201/0001-20 (fração ideal); e, THEODOMIRO DE TOLEDO PIZA NETO brasileiro, representante comercial, portador do RG. 2.472.325-SP e inscrito no CPE/MF. sob nº 186.724.348-20, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 com CLÉLIA MARIA SOUZA DE TOLEDO PIZA, residente e domiciliado em São Paulo, Capital à Rua João de Souza Dias nº 786, aptº 53 (benfeitorias).-

Registro Anterior:- Matrícula nº 28.685, deste Cartório.-

O escrevente autorizado

06 de Março de 1.985

R.1

Por escritura de 07 de junho de 1982, livro 1850, fls. 190, re-ratificada por escrituras de 23 de outubro de 1984, livro 1929, fls. 135 ambas do 1º Cartório de Notas de São Paulo, e de 07 de janeiro de 1985 do 1º Cartório de Notas de Guarujá, livro 403, fls. 22vº, a POZZANI CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA., acima qualificada, vendeu a fração ideal de terreno de 8,1264% acima referida a THEODOMIRO DE TOLEDO PIZA NETO, acima qualificado, pelo preço de \$1.201.901,00.- (valor venal/84-G3.305.016).- Registrado por escrevente autorizado.-

JS

Av.2

06 de Março de 1.985

Pelas mesmas escrituras de 07 de junho de 1982, re-ratificada pelas escrituras de 23 de outubro de 1984 e 07 de janeiro de 1985, acima referidas, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que a construção do apartamento nº 12 acima descrito foi custeada por THEODOMIRO DE TOLEDO PIZA NETO, acima qualificado.- Averbado por escrevente autorizado.-

JS

Av.03

21 de setembro de 1988

De conformidade com a lei 6015/73, Artigo 167, nº 11, item 13, é feita a presente/

continua no verso.....

matricula
44167ficha
01
versoValide aqui
este documento

averbação para ficar constando que a Rua Seis, é atualmente denominada Rua Alberto Quatrigli Bianchi, conforme Decreto Municipal nº 2941/81.- Averbado por: - - - -
[Assinatura] escrevente autorizado. JP.

R.04 21 de setembro de 1988
 Por escritura de 31 de agosto de 1988, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., do livro 556, fls. 77, THEODOMIRO DE TOLEDO PIZA NETO, representante comercial, e sua mulher CLELIA MARIA DE SOUZA TOLEDO PIZA, professora, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à rua João de Souza Dias nº 786, apto 53, portadores dos Rg. n.ºs. 2.472.325-SSP/SP., e 3.021.704-SSP/SP., inscritos no CPF/MF sob nºs 186.724.348-20 e 334.307.648-15, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a MANUEL HERVAS ALCODORI, espanhol, industrial, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MIGUELA MUÑOZ GOMES (brasileira, do lar, Rg. 2.236.465-SSP/SP), residente e domiciliado em São Caetano do Sul-SP., à rua Brás Cubas nº 1078, portador da cédula de identidade RNE.M496882-G-SE/DP/MAF, inscrito no CPF/MF sob número 070.722.288-53, pelo preço de Cz\$2.500.000,00.- (valor venal/ 88- Cz\$1.566.516,37) Registrado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. JP.

R.05 11 de agosto de 1994
 Por Escritura datada de 29 de junho de 1994, do 27º. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 1115, fls. 143, MANUEL HERVAS ALCODORI e sua mulher MIGUELA MUÑOZ GOMES, acima qualificados, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula, a WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS, brasileira, de prendas do lar, separada judicialmente, RG. n. 8.697.581-SSP/SP., CIC. n. 945.557.968-53, residente e domiciliada à Rua Trasíbolo Pinheiro de Albuquerque n. 1016 - Interlagos, São Paulo, Capital; pelo preço de CR\$159.000.000,00. (Valor venal de 1994 - atualizado: R\$56.023,49). Registrado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. WWS

R.6 27 de novembro de 2017
Alienação Fiduciária - Por escritura datada de 27 de outubro de 2017, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 4.632, páginas 353, WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS, brasileira, comerciante, separada, RG. n.º. 8.697.581-X-SSP/SP, CPF/MF n.º. 945.557.968-53, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Trasibulo Pinheiro de Albuquerque n.º. 1.016, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em **Alienação Fiduciária**, nos moldes da Lei 9.514/97, a REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Rua Pedroso n.º. 407, térreo, 1º, 2º e 3º andares, Bairro Liberdade, inscrita no CNPJ/MF sob

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K7S45-GHU7N-8AGX9-FDVYU

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

 Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

44.167

Ficha

2

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

OFICIAL DESIGNADA

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 27 de

novembro

de 2017

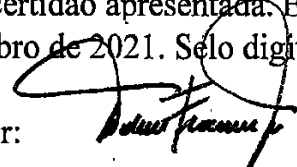
n.º 62.354.055/0001-57, para garantia do saldo devedor no valor de R\$302.882,99, correspondentes aos contratos de adesão n.ºs 780045, 783169 e 780046, Grupos n.ºs 1532, Cotas 315 e 339, e Grupo 1538, Cota 315, a ser pago através de 116 parcelas, todas corrigidas pela variação mensal do INCC – Índice Nacional de Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação n.º 383.714 de 13/11/2017]

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

AV.7. Protocolo n.º 438.192 de 04 de novembro de 2021. **Alteração do Estado Civil.** Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob n.º AC001112605, é feita a presente averbação para constar que o atual estado civil de WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS passou a ser o de **viúva**, em virtude do falecimento de seu ex-marido João Donizete de Freitas em 20/11/2018, conforme comprova a certidão apresentada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$88,26. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital n.º 120469331ST000248760FT213.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.8. Protocolo n.º 438.192 de 04 de novembro de 2021. **Cessão de Direitos.** Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob n.º AC001112605, **WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS**, brasileira, viúva, comerciante, RG n.º 8.697.581-X-SSP/SP, CPF/MF n.º 945.557.968-53, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Trasybulo Pinheiro de Albuquerque n.º 1.016, **transmitiu** os direitos e obrigações de que é titular, sobre a propriedade fiduciária, (objeto do R.05 retro), a **M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF n.º 19.097.942/0001-68, com sede em São Paulo-SP, na Rua Roger Chaffe n.º 10 Interlagos, com anuência da credora **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, CNPJ/MF n.º 62.354.055/0001-57, com sede em São Paulo-SP, na Rua Pedroso n.º 407, Térreo, 1, 2 e 3 Andares, Liberdade, pelo preço de **R\$420.000,00**, que se **subroga** na obrigação do pagamento do saldo devedor atualizado da dívida (objeto do R.6 supra) no valor de **R\$224.429,46** correspondente a somatória do saldo devedor das seguintes cotas:

(continua no verso).

Valide aqui
este documento

Matrícula

44.167

Ficha

02

Verso

Cota 315 do Grupo 1532, valor de R\$74.843,37, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 339 do Grupo 1532, valor de R\$74.775,34, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 315 do Grupo 1538, valor de R\$74.810,75, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas, sendo o próximo vencimento em 10/10/2021, na forma e demais condições constantes do título. Valor Venal - 2021 - R\$327.942,28. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$692,35. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331FY000248762ST218.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.9. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. **Incomunicabilidade de Direitos.** Pela mesma escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, é feita a presente averbação para constar que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária **registrada sob nº 06** e cedidos conforme R.08 desta matrícula, **não se comunicam com o patrimônio da credora**, uma vez que, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora, conforme previsto nos incisos I, II, III e IV do §5º, art. 5º da Lei nº 11.795/08. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331UV000248763OR21M.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.10. Protocolo nº 462.295 de 14 de junho de 2023. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Por requerimento de 14 de junho de 2023, recepcionado eletronicamente sob nº AC002539398, instruído com certidão expedida por 6ª Vara Cível do Foro Regional II (Santo Amaro) da Comarca de São Paulo-SP, aos 19/6/2023, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 24/5/2023, e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial - Obrigações (proc. nº 1039117-72.2023.8.26.0002) que BANCO SAFRA S/A., CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, promove contra M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68; MAUCI CARDOSO DE SA, CPF/MF nº 051.183.988-00; e NEIDE PANARELLI DE SA, CPF/MF nº 106.908.798-06. Valor da causa: R\$289.978,99.

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K7S45-GHU7N-8AGX9-FDYYU>

Valide aqui
este documento

Matricula

44.167

Ficha

03

Guarujá, 4 de julho de 2023

Emolumentos cobrados pelo ato: R\$103,97. Guarujá, 04 de julho de 2023. Selo digital nº 120469331PN000421526RM23I.

Averbado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

AV.11. Protocolo nº 463.845 de 24 de julho de 2023. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Nos termos da certidão expedida aos 19 de junho de 2023, pelo Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - São Paulo-SP., recepcionado eletronicamente sob nº AC002646279, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 01/06/2023, e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial (proc. nº 1039129-86.2023.8.26.0002) que BANCO SAFRA S/A., CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, promove contra M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68. Valor da causa: R\$424.062,95. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$103,97. Guarujá, 03 de agosto de 2023. Selo digital nº 120469331RT000431864QR23R.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.12. Protocolo nº 463.846 de 24 de julho de 2023. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Nos termos da decisão com força de certidão proferida aos 07 de junho de 2023 pelo Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - São Paulo-SP., recepcionado eletronicamente sob nº AC002646239, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 01/06/2023, e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial (proc. nº 1039123-79.2023.8.26.0002) que BANCO SAFRA S/A., CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, promove contra M CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68, e outro. Valor da causa: R\$370.502,18. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$103,97. Guarujá, 03 de agosto de 2023. Selo digital nº 120469331MU000431867RR23T.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.13. Protocolo nº 472.018 de 14 de fevereiro de 2024. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Por requerimento datado de 14 de dezembro de 2023, recepcionado
(continua no verso)

Valide aqui
este documento

Matrícula

44.167

Ficha

03

Verso

eletronicamente sob nº AC003304000, instruído com certidão expedida por 15ª Vara Cível do Foro Regional II (Santo Amaro) da Comarca de São Paulo-SP, aos 30 de novembro de 2023, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 17/8/2023, e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial (processo nº 1067140-28.2023.8.26.0002) que BANCO BRADESCO S/A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, promove contra M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68, e OUTRO. Valor da causa: R\$213.077,55. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$107,28. Guarujá, 22 de fevereiro de 2024. Selo digital nº 120469331WP000495616NW241.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.14. Protocolo nº 487.269 de 05 de fevereiro de 2025. **Indisponibilidade de Bens.** Nos termos do ofício 202502.0413.03818143-IA-588 de 04/02/2025, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo 10804099720248260100 requerida pela 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo - SP, foi determinada a averbação da indisponibilidade de bens e direitos de **M.CARDOSO AUTO PARTS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 19.097.942/0001-68. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 07 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 120469331000000089594725I.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.15. Protocolo nº 481.036 de 16 de setembro 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 da devedora fiduciante e transcurso de prazo sem que esta purgasse a mora, procede-se, a requerimento da credora fiduciária **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, já qualificada, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor. pelo valor de R\$450.000,00. Valor venal - R\$422.761,43. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$ 841,60. Guarujá, 16 de abril de 2025. Selo digital nº 120469331000000091520325N.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K7S45-GHU7N-8AGX9-FDYYU>



CNM: 120469.2.0044167-82

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.046-9

Matricula

Ficha

44.167

04

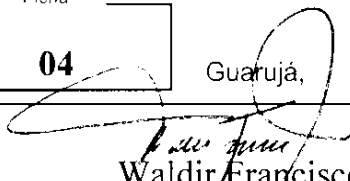
Guarujá,

de

16 de abril de 2025

de

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/K7S45-GHU7N-8AGX9-FDVYU>



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

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 11:15:36 horas do dia 16/04/2025
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: 1204693C3000000091520725V.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 481036



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K7S45-GHU7N-8AGX9-FDVYU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

