Valide aqui
este documento

| MATRÍCULA | SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARUJÁ/SP | FICHA |
|---|---|---|
| 1.177 | CNS: 16.495-4 CNM: 164954.2.0001177-61<br>Livro 2 - Registro Geral | 01 |

DATA: 13/11/2024

**IMÓVEL: ÁREA B-2** (bê - dois), **ÁREA 201,72m²** (duzentos e um metros e setenta e dois decímetros quadrados), situado no perímetro urbano do município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: "inicia no vértice 1D, de coordenadas (364441.78; 7411900.16), localizado no alinhamento direito de quem da Rua Getúlio Vargas olha para ao imóvel; Do vértice 1D, segue com azimute de 174°32'22" e distância de 5,90m (cinco metros e noventa centímetros) até o vértice 2, de coordenada (364442.34; 7411894.29), confrontando com a Rua Getúlio Vargas; do vértice 2, deflete à direita, e segue com azimute de 266°18'03" e distância de 34,70m (trinta e quatro metros e setenta centímetros) até o vértice 3, de coordenada (364407.71; 7411892.05), confrontando com o lote B (matrícula 34.603); do vértice 3, deflete à direita, e segue com azimute de 358°03'40" e distância de 5,90m (cinco metros e noventa centímetros) até o vértice 1C, de coordenada (364407.51; 7411897.95), confrontando com propriedade de Santa Catarina; do vértice 1C, deflete à direita, e segue com azimute de 86°18'07" e distância de 33,34m (trinta e três metros e trinta e quatro centímetros) até o vértice 1D, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando com a Área B-1 (matrícula 54.319, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP), fechando com o segmento inicial, o polígono descrito. O presente trabalho topográfico foi referenciado na Rede de Vértices Geodésicos do Sistema Cartográfico Municipal de Arujá, tendo como Datum o SAD69, com referência nos marcos: Horizontal: Estação Vértice n° - FATS 05-02 N= 7.411.710,5663 E= 364.504,1462 COTA 869,724; Ré Vértice n° - FATS 05-01 N= 7.412.015,5665 E= 365.005,7258 COTA 782,809. Vertical: Referência Vértice n° - FATS 05-02 H=869,724.----------

**CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO - CIB/IPTU: NO11160144.000**

**PROPRIETÁRIOS: JOEL GUELLERE**, CPF n°126.373.258-52, RG n°22.788.657-4-SP, brasileiro, coordenador, e seu cônjuge, **MARIA IVANIA FELICIANO GULLERE**, 290.507.008-02, 28.879.112-5-SSP-SP, brasileira, autônoma, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora da Conceição, 385, Nossa Senhora do Carmo, Arujá/SP.----------

**TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme matrícula 54.320, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP;---------

**Continua no verso.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Continua na página 02

Valide aqui
este documento



**PROTOCOLO Nº. 1.049 DE 13/11/2024.**----------
Arujá/SP, 13 de novembro de 2024.----------
Escrevente: _____(Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
----------Selo digital.1649543140001049NEEC0924J.
---

**Av-1/1.177:- Protocolo nº. 1.049 de 13/11/2024.**
**TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO - EDIFICAÇÃO** - É feita a presente averbação para constar que conforme "Av.1 - 54.320" do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP, consta a averbação com o teor seguinte, "Santa Isabe/SP, em 02 de janeiro de 2018. Por requerimento, de 18 de dezembro de 2017, e nos termos do artigo 167, inciso II, alínea 4, da Lei 6.015/73, é feita a presente averbação, para constar que no imóvel desta, há uma edificação residencial com área de 180,40m² (cento e oitenta metros e quarenta decímetros quadrados), localizada na Avenida Getúlio Vargas, nº 108, comprovado pelo Auto de Vistoria - Habite-se nº 5.410/2017, de 16 de novembro de 2017, processo administrativo nº 211.817/2017, expedido pelo Município de Arujá/SP, CEI nº 60.025.97980/69 e Certidão Negativa de Débito – CND/SRFB nº 002612017-88888980, de 20 de dezembro de 2017, conforme AV.2, matrícula 47.391, nesta serventia. (Documento protocolado sob nº 131347, em 20/12/2017). A escrevente, Janaína Machado de Oliveira".----------
Arujá/SP, 13 de novembro de 2024.----------
Escrevente: _____(Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
----------Selo digital.1649543310001049YF46U5245.
---

**Av-2/1.177: Protocolo nº. 1.049 de 13/11/2024.**
**TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - É feita a presente averbação para constar que conforme "R.3 - 54.320", consta o registro com o teor seguinte: "Santa Isabel/SP, em 09 de dezembro de 2.021. Por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel financiamento com garantia de alienação fiduciária nº 10170114301 de 30 de setembro de 2021, os proprietários JOEL GUELLERE, e seu cônjuge MARIA IVANIA FELICIANO GUELLERE, já qualificados (R.2), transmitiram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre, Olavo Setubal, São Paulo/Sp, em garantia da dívida de **R$ 443.420,000**, a ser pago através de 360 (trezentas e

**Continua na ficha 02**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar


Continua na página 03

Valide aqui
este documento



sessenta) prestções mensais e sucessivas, no valor de R$ 4.578,21, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), conforme as seguintes condições: a) Taxa efetiva anual de juros 8.5000%; Taxa nominal anual de juros: 8.1857%; b) Taxa efetiva mensal de juros: 0.6821%; Taxa nominal mensal de juros: 0.6821%; Custo Efetivo Total - CET (anual) taxa de juros 10.2500%; Custo Efetivo Total - CET (mensal) taxa de juros 0.8200%, vencendo a primeira prestação em 30/12/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação, mediante as cláusulas e condições do contrato. As partes atribuíram ao imóvel para efeitos de garantia e leilão extrajudicial o valor de R$ 620.000,00. Protocolo nº 148.800, de 06/12/2021. Escrevente, Adriana Pires Menino Teixeira".----------
Arujá/SP, 13 de novembro de 2024.----------
Escrevente: (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
----------Selo digital.1649543310001049SKWHP324V.
----------

**AV-3/1.177: - Protocolo nº 1193 de 28/11/2024, Reingresso em 19/12/2024.**
**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Por requerimento de consolidação de 14 de março de 2025, e nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, é feita a presente averbação para **CONSOLIDAR** a favor do credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.** já qualifiado (Av.2), **a propriedade do imóvel desta matrícula, no valor de R$ 511.302,50.** ----------
Arujá/SP, 09 de abril de 2025.----------
Escrevente (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
----------Selo digital.1649543310001193VKVDD125K
----------

**AV-4/1.177: - Protocolo nº 4457 de 09/10/2025, reingresso em 22/10/2025.**
**LEILÃO NEGATIVO:** Por requerimento de 08/10/2025, e nos termos do Artigo 27 da Lei 9.514/97, é feita a presente averbação para constar que o credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado (Av.2), realizou os leilões, sendo o primeiro em 15/09/2025, e o segundo em 25/09/2025, conforme auto de 1º e 2º leilões públicos extrajudiciais negativos, ambos realizados na Avenida Fagundes Filho, nº 145, conjunto 22, São Paulo/SP, pelo leiloeiro Eduardo Consentino, Jucesp nº 616, sem oferta e lances. ----------
Arujá/SP, 31 de outubro de 2025. ----------
Escrevente: (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).

**Continua no verso.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar


Continua na página 04

Valide aqui
este documento

| MATRÍCULA | SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARUJÁ/SP | FICHA |
|---|---|---|
| 1.177 | CNS: 16.495-4 CNM: 164954.2.0001177-61<br>Livro 2 - Registro Geral | 02<br>VERSO |

----------Selo digital.16495433100044457XU1RZT25F----------

**AV-5/1.177: - Protocolo nº 4457 de 09/10/2025, reingresso em 22/10/2025.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CANCELAMENTO:** Por termo de quitação de 07/10/2024, e nos termos do Artigo 27, da Lei 9.514/97, é feita a presente averbação para constar que o credor **ITAÚ UNIBANCO S.A,** já qualificado (AV-2), autorizou o cancelamento da alienação fiduciária averbada sob nº "AV-2", em virtude da não arrematação do imóvel nos leilões realizados, conforme averbado sob nº "AV-4" desta matrícula. ----------

Arujá/SP, 31 de outubro de 2025. ----------

Escrevente: (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).

----------Selo digital.16495433100044457HIV5A825U----------

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

1649543C300048314MNO0Z25H
Para consulta,
acesse:
https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta



Continua na página 05

Valide aqui
este documento

# ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE ARUJÁ

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

# CERTIDÃO

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ARUJÁ**
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Certifico que a presente cópia fotostática é fiel reprodução da matrícula nº 1177 arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (Artigo 37 e 38 da Lei nº 11.997/2009).
Informo que, além dos atos expressamente lançados nesta, nada consta, em relação ao imóvel (Artigo 19 da Lei 6.015/73). **Validade 30 dias**. (Artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86).
CERTIFICA FINALMENTE que o Município, passou a integrar a Comarca de Arujá/SP a partir de 16 de agosto de 2024, tendo ele pertencido, na ordem, ao Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, e ao Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel.

Arujá, 04 de novembro de 2025.

_____
Recolhimento conforme Artigo 12 da Lei 11.331/2002.

| Oficial | Estado | Fazenda | Reg.Civil | Trib.Just | Min. Púb | ISS | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 44,20 | R$ 12,56 | R$ 8,60 | R$ 2,33 | R$ 3,03 | R$ 2,12 | R$ 2,21 | R$ 75,05 |

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico http://selodigital.tjsp.jus.br
Selo digital: 1649543C300048314MNO0Z25H

Protocolo 4.831

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

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/RCVKG-VPVRG-YHFAF-YPLVK

Em Branco

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar