

IO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

78403

01

Guarujá, 30 de

maio

de 1995

Imóvel: APARTAMENTO N. 317, localizado no 3o. andar ou 4o. pavimento do EDIFÍCIO MARIA LUIZA, situado a Avenida Santa Maria n. 764, no loteamento Vila Julia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil ou privativa de 80,58ms2., a área comum de 36,2131ms2., a área total construída de 116,7931ms2., e uma fração ideal de terreno de 1,435%, cabendo o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do referido edifício, para estacionamento de um automóvel de passeio, em lugar individual e indeterminado, sujeito ao uso de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n. 3-0023-009-057.

Proprietária: NOVA GRANADA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Guarujá-SP, à Avenida Artur Costa Filho n. 83, sala 1 - Centro, inscrita no CGC/MF sob n. 54.345.921/0001-15.

Registro Anterior: R.22, 23 e 24 datado de 27/01/1995 (aquisição do terreno), e R.14 datado de 28.05.1993 (especificação de condomínio), todos na matrícula n. 67.521 deste Cartório.

Escrevente

R.01

30 de maio de 1995

Por escritura datada de 23 de março de 1995, do 1o. Cartório de Notas do Guarujá-SP., livro 838, fls. 06v, a NOVA GRANADA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, a ALFREDO VALENTIM TEIXEIRA, português, do comércio, RNE. n. W-566.087-C, CIC. n. 333.940.328-72, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com NOEMIA ALEXANDRINA TEIXEIRA, (portuguesa, do lar, RNE. n. W-566.085-G, CIC. n. 333.940.328-72), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Itirapuã n. 37 - Vila Prel - Santo Amaro, pelo preço de Cz\$575.307,00 (padrão monetário vigente em 11/04/86),

continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM: 120469.2.0078403-00

Matrícula

78403

Ficha

01

Verso

(Valor venal de 1995 - atualizado: R\$29.405,62). A Nova Granada- Empreendimentos Imobiliários Ltda., declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito-CND., expedida pelo INSS., bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seu ativo permanente. Registrado por *Amonturo* escrevente.

WWS

AV.2

28 de fevereiro de 2019

Inclusão de CPF/MF. Por instrumento particular com força de escritura pública datado de 20 de fevereiro de 2019, e requerimento datado de 04 de fevereiro de 2019, foi autorizada a presente averbação para constar que NOEMIA ALEXANDRINA TEIXEIRA, encontra-se inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, através do nº. 214.823.088-35, conforme comprovante de situação cadastral expedido, via internet, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda. [Prenotação nº. 399.427 de 22/2/2019]. Selo digital nº 1204693J1GH000024314QO196

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

R.3

28 de fevereiro de 2019

Venda e Compra. Pela mesma instrumento particular com força de escritura pública datado de 20 de fevereiro de 2019, **ALFREDO VALENTIM TEIXEIRA**, português, comerciante, RNE nº W-566.087-G-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF nº. 333.940.328-72, e sua esposa **NOEMIA ALEXANDRINA TEIXEIRA**, portuguesa do lar, RNE nº. W-566.085-G-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF nº. 214.823.088-35, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Itirapuã nº. 37, Vila Prel, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **JULIO DO CARMO JUNIOR**, brasileiro, administrador, RG nº. 191108182-SSP/SP, CPF/MF nº 084.719.098-63, e sua esposa **SANDRA REGINA NITOPÍ DO CARMO**, brasileira, administradora, RG. nº. 215889952-SSP/SP, CPF/MF nº. 113.022.718-90, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua João Correia nº. 53, Vila Pirajussara; pelo preço de R\$280.000,00. (Valor venal - 2019 - R\$112.728,10). [Prenotação nº. 399.427 de 22/2/2019].

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B46Z9-36Z9T-V2G3N-LXVCM>



Valide aqui
este documento

CNM: 120469.2.0078403-00

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
78.403	2

Guarujá, 28 de fevereiro de 2019

Selo digital nº 120469321BF000024315FJ190

Registro por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jr

R.4

28 de fevereiro de 2019

Alienação Fiduciária. Pela mesmo instrumento particular com força de escritura pública datado de 20 de fevereiro de 2019, **JULIO DO CARMO JUNIOR** e sua esposa **SANDRA REGINA NITOPI DO CARMO**, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei 9514/97, a **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo, Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setubal, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para a garantia da dívida de R\$168.000,00, a ser paga em 350 prestações mensais, sendo o valor total da primeira prestação de R\$1.831,05, e seu vencimento em 20/3/2019, com taxa efetiva de juros anual de 8.8000% e taxa nominal de juros anual de 8,4638%, sendo a taxa efetiva de juros mensal de 0,7053% e taxa nominal de juros mensal de 0,7053%, e Sistema de Amortização - SAC, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº. 399.427 de 22/2/2019]

Selo Digital nº 120469321GV000024316YO19F

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jr

AV.5

28 de janeiro de 2021

Cancelamento de Alienação Fiduciária. Por instrumento particular com força de escritura de 12 de janeiro de 2021 (SFH), o **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, já qualificado, **autorizou** o cancelamento da alienação fiduciária (objeto do R.4) no valor de R\$168.000,00. [Prenotação nº 423.778 de 19/01/2021]. Selo digital nº 120469331SW000171920NS21W.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.6

28 de janeiro de 2021

Compra e Venda. Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura de 12 de janeiro de 2021 (SFH), **JULIO DO CARMO JUNIOR** e sua esposa **SANDRA REGINA NITOPI DO CARMO**, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula a **DANIELA NITOPI DO CARMO**, brasileira, solteira, maior, gestora administrativa, RG nº 36.726.100-5-SSP/SP, CPF/MF nº 384.353.298-28, residente e domiciliada na Rua João Correia nº 53, Casa, Vila Pirajussara, São Paulo-SP, pelo

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B46Z9-36Z9T-V2G3N-LXVCM>



CNM: 120469.2.0078403-97

Valide aqui
este documento

Matrícula

78.403

Ficha

02

Verso

preço de R\$280.000,00. (Valor venal - 2021 - R\$121.714,64). [Prenotação nº 423.778 de 19/01/2021]. Selo digital nº 120469321AN000171922MR217.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.7

28 de janeiro de 2021

Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura de 12 de janeiro de 2021 (SFII), **DANIELA NITOPI DO CARMO**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei nº 9.514/97, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$224.000,00, a ser paga no prazo total de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Constante, sendo o valor do encargo mensal inicial de R\$1.667,92, juros à taxa nominal de 5,2612% a.a. e efetiva de 5,3900% a.a., vencendo o primeiro em 12/02/2021, na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 423.778 de 19/01/2021]. Selo digital nº 120469321BT000171923DX21U.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.8. Protocolo nº 477.455 de 24 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 da devedora fiduciante e transcurso de prazo sem que esta purgasse a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor. pelo valor de R\$280.000,00. Valor venal - R\$148.709,18. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$638,45. Guarujá, 04 de julho de 2025. Selo digital nº 120469331000000093668925Q.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** 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/B46Z9-36Z9T-V2G3N-LXVCM>



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 09:58:12 horas do dia 04/07/2025
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: 1204693C3000000093669525D.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 477455



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B46Z9-36Z9T-V2G3N-LXVCM>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B46Z9-36Z9T-V2G3N-LXVCM>

EM BRANCO