



IO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0097010-51

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Valide aqui  
este documento

Matrícula

97010

Ficha

01

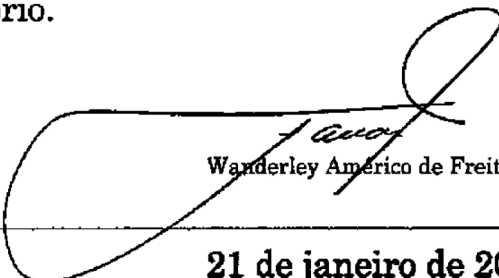
Guarujá, 21 de janeiro de 2008

**Imóvel:** Residência Geminada Assobradada nº 05, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CORAL GABLES BY LICO'S, situado na Avenida Miguel Estefno nº 2.883, no loteamento Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 224,8900m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 89,9032m<sup>2</sup>, a área comum de divisão proporcional de 19,6651m<sup>2</sup>, a área total construída de 334,4583m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 10,812074% do todo, cabendo o direito de uso de 01 (um) depósito, localizado no subsolo, ficando vinculadas à essa unidade, as Vagas de Garagem nºs 17, 18, 24 e 39, localizadas no subsolo do conjunto.

**Proprietária:** LICO'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Nova Cantareira nº 89, sala 10, Santana, CNPJ/MF nº 07.090.028/0001-06.

**Registro Anterior:** Registro nº 03, datado de 04.08.2005, na matrícula nº 27.780; registro nº 07, datado de 17.08.2005, na matrícula nº 92.695 (aquisições); registro nº 06, datado de 21.01.2008, (especificação), na matrícula nº 93.040 deste cartório.

Escrevente Substituto

  
Wanderley Américo de Freitas

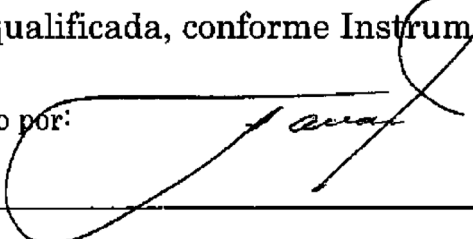
wfs

Av.01

21 de janeiro de 2008

A presente matrícula, foi aberta nesta data, a requerimento da proprietária acima qualificada, conforme Instrumento Particular datado de 24.10.2007.

Averbado por:

  
Wanderley Américo de Freitas  
Escrevente Substituto

wfs

Av.02

02 de abril de 2012

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R88DF-XWA3S-EQ3MP-SDPTR>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui  
este documento

Matrícula

97010

Ficha

01

Verso

Por escritura de 21 de março de 2012 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica (Tabelionato de Notas) de Guarujá-SP, livro 1186, pág. 41/46, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0231-003-005, conforme certidão de valor venal emitida via *internet*, aos 23/03/2012.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.03

02 de abril de 2012

Pela mesma escritura datada de 21 de março de 2012, a LICO'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a EMERSON SCORS ALVES, empresário, RG. nº 21.551.349-6-SSP-SP., CPF/MF. nº 689.465.110-87 e sua esposa LUCIANA HAMADA MACIA, gerente financeira, RG. nº 15.338.608-3-SSP-SP., CPF/MF. nº 165.255.488-29, brasileiros, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 11567 no Livro 3-Registro Auxiliar, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP., residentes e domiciliados em São Paulo-SP., à Rua da Granja Julieta nº 270, casa 03, Chácara Pouso Alegre, pelo preço de R\$662.500,00. (Valor Venal/2012-R\$291.790,48).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

R.4

23 de maio de 2018

**Alienação Fiduciária.** Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 071785230011122 datada de 08 de maio de 2018, EMERSON SCORS ALVES e sua esposa LUCIANA HAMADA MACIÁ, já qualificados, deram o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** de acordo com a Lei 9514/97, a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, com sede

continua na ficha 02



O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0097010-51

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA  
OFICIAL DESIGNADA  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

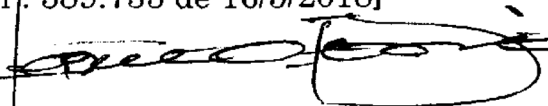
Valide aqui este documento

Matrícula	Ficha
97.010	02

Guarujá, 23 de maio de 2018

em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ/MF. nº. 90.400.888/0001-42, para garantia do empréstimo no valor de R\$1.203.000,00, à ser pago através de 240 parcelas no valor de R\$16.597,78 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 8/6/2018, com taxa de juros remuneratórios efetivos de 1,25% ao mês e 16,10% ao ano, tendo como emitente EMERSON SCORS ALVES, já qualificado, tudo na forma e demais condições do título. [Prenotação nº. 389.733 de 16/5/2018]

Registrado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

jrr

**AV.5.** Protocolo nº 457.886 de 22 de fevereiro de 2023. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Por requerimento datado de 17 de fevereiro de 2023, acompanhado da certidão expedida em 16 de fevereiro de 2023, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara - São Paulo, Capital, recepcionada eletronicamente sob nº AC002270006, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 31/5/2022 e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (proc. nº 1011623-69.2022.8.26.0003) que ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, promove contra MAQUINAS TOTAL INDUSTRIA E COMERCIO DE COMPONENTES ELETRICOS LTDA, CNPJ/MF nº 00.954.821/0001-67 e EMERSON SCORS ALVES, CPF/MF nº 689.465.110-87. Valor da causa: R\$1.249.594,01. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$103,97. Guarujá, 09 de março de 2023. Selo digital nº 120469331HP000389695MT23Y.

Averbado por:



Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.6.** Protocolo nº 458.072 de 27 de fevereiro de 2023. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 1º Ofício Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo-SP, em 27/02/2023, nos autos de processo nº 1011623-69.2022.8.26.0003 da ação Execução Civil, que ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, promove contra EMERSON SCORS ALVES, CPF/MF nº 689.465.110-87 e outro, fica averbada a **penhora** do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$1.542.424,47, incluído outro imóvel. Depositário: o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$762,50. Guarujá, 28 de março de 2023. Selo digital nº 120469321VG000394708QY236.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R88DF-XWA3S-EQ3MP-SDPTR>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento

Matricula

97.010

Ficha

02

Verso

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.7.** Protocolo nº 472.265 de 21 de fevereiro de 2024. **Ajuizamento de Ação Judicial.** Por requerimento datado de 16 de fevereiro de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC003324123, instruído com certidão expedida por 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia-SP, aos 7 de fevereiro de 2024, nos termos do Art. 828 do CPC, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída em 26/10/2023, e admitida em juízo a ação Execução de Título Extrajudicial (proc. nº 1012571-15.2023.8.26.0152) que RICARDO MONTEIRO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, CNPJ/MF nº 43.563.372/0001-39, promove contra EMERSON SCORS ALVES, CPF/MF nº 689.465.110-87, e OUTRA. Valor da causa: R\$295.758,28. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$107,28. Guarujá, 16 de abril de 2024. Selo digital nº 120469331UF000509515KX24X.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.8.** Protocolo nº 478.561 de 22 de julho de 2024. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 4ª Vara Cível do Foro Regional (Jabaquara) da Comarca de São Paulo-SP, em 22/07/2024, nos autos de processo 0002843-89.2024.8.26.0003 da ação Execução Civil, que LUCIANA HAMADA MACIA promove contra EMERSON SCORS ALVES, já qualificados, fica averbada a **penhora da parte ideal de 50% dos direitos de devedores fiduciários** do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$784.172,50. Depositário: o próprio executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$786,97. Guarujá, 30 de julho de 2024. Selo digital nº 120469321NU000539437YC24H.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**Av. 9.** Protocolo nº 468.914, de 27 de novembro de 2023. **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 do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo

Continua na ficha 03





Valide aqui  
este documento

Matricula

Ficha

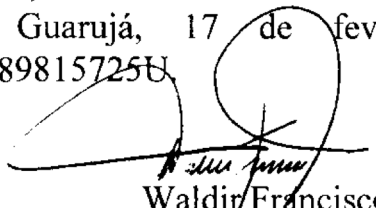
97.010

03

Guarujá, de 17 de fevereiro de 2025 de

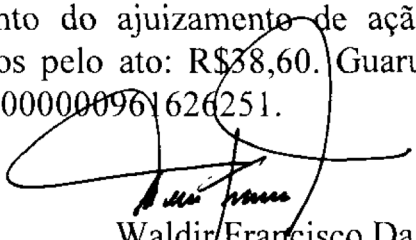
valor de R\$2.005.000,00. Valor venal - R\$582.093,84. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.738,64. Guarujá, 17 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 120469331000000089815725U.

Averbado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

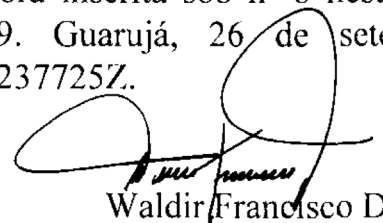
**AV.10.** Protocolo nº 496.118 de 18 de setembro de 2025. **Cancelamento de Ajuizamento de Ação.** Nos termos do requerimento instruído com decisão proferida aos 17 de setembro de 2025 pela Drª Laura Mota Lima de Oliveira Baccin, MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III (Jabaquara) da Comarca de São Paulo-SP, nos autos do processo 1011623-69.2022.8.26.0003 da ação Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, que ITAÚ UNIBANCO S/A move em face de EMERSON SCORS ALVES, e OUTRA, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do ajuizamento de ação judicial objeto da AV.5 supra. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 24 de setembro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000961626251.

Averbado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.11.** Protocolo nº 496.121 de 18 de setembro de 2025. **Levantamento de Penhora.** Nos termos do mandado judicial originário dos autos de processo nº 0002843-89.2024.8.26.0003 da 4ª Vara Cível do Foro Regional III de Jabaquara da Comarca de São Paulo - SP, procedo à presente averbação para constar o levantamento da penhora inscrita sob nº 8 nesta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 26 de setembro de 2025. Selo digital nº 120469331000000096237725Z.

Averbado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.12.** Protocolo nº 496.656 de 01 de outubro de 2025. **Cancelamento de Ajuizamento de Ação.** Por determinação constante do ofício expedido aos 30 de setembro de 2025, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de

**Continua no verso**



CNM: 120469.2.0097010-51

Valide aqui  
este documento

Matrícula

97.010

Ficha

03

Verso

Cotia - SP, extraído dos autos do Processo nº 1012571-15.2023.8.26.0152, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do **ajuizamento** da ação judicial, objeto da AV.7 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 06 de outubro de 2025. Selo digital nº 120469331000000096469825N.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz  
Escrevente

**AV.13.** Protocolo nº 496.119 de 18 de setembro de 2025. **Levantamento de Penhora.** Nos termos do mandado judicial originário dos autos de processo nº 1011623-69.2022.8.26.0003, da ação de execução movida por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado em face de **EMERSON SCORS ALVES**, já qualificado, e OUTRO, procedo à presente averbação para constar o levantamento da penhora inscrita sob nº 6 nesta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 10 de outubro de 2025. Selo digital nº 120469331000000096639525X.

Averbado por:

Silvio 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/R88DF-XWA3S-EQ3MP-SDPTR>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R88DF-XWA3S-EQ3MP-SDPTR>

**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\$ 44,20	Certidão expedida às 12:21:47 horas do dia 13/10/2025
Ao Estado:	R\$ 12,56	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
Ao IPESP:	R\$ 8,60	(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,33	Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
Ao TJSP:	R\$ 3,03	<a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>
Ao Município:	R\$ 0,88	Nº SELO: 1204693C3000000096639625B.
Ao MPSP:	R\$ 2,12	CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
Total:	R\$ 73,72	ART.12, LEI 13.331/2002.
		Prenotação nº 496119

Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Pitangueiras - CEP 11410-010  
Tel: (13) 3343-4230 - [www.registroguaruja.com.br](http://www.registroguaruja.com.br)



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R88DF-XWA3S-EQ3MP-SDPTR>



EM BRANCO