



matricula  
38281

ficha

01

verso

Valide aqui

este documento

título e demais condições. Registrado por  
escrevente autorizado.-

wvs

Av.3

11 de Novembro de 1.983

Pelo mesmo Instrumento Particular de 10 de outubro de 1.983, acima -  
mencionado, a SAGRES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES --  
LTDA., já qualificada, cedeu e transferiu os seus direitos creditó--  
rios decorrentes da hipoteca, objeto do R.02 acima, a BRADESCO S/A /  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo, Capital, à Av. Liberdade  
nº 73, inscrita no CGC/MF sob nº 60.917.036/0001-66.- Averbado por -  
escrevente autorizado.-

wvs

Av.4

11 de Novembro de 1.983

Por Instrumento Particular de 10 de outubro de 1.983, a BRADESCO S/A  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO, acima qualificada, emitiu a Cédula Hipotecária-  
Integral nº 181.369/2, série "A", tendo como devedor ELIAS JORGE RE-  
SEGUE, já qualificado, dos mesmos valores e vencimentos, objeto do -  
R.02 acima, a favor dela mesma.- Averbado por  
escrevente autorizado.-

wvs

Av.05

28 de setembro de 1995

Por requerimento datado de 17 de agosto de 1995, é feita a presente  
averbação para ficar constando que através da Assembléia Geral  
Extraordinária de 29 de dezembro de 1988, arquivada na JUCESP -  
Junta Comercial do Estado de São Paulo sob no. 699912, em 22 de  
fevereiro de 1989, a credora Hipotecária BRADESCO S/A - CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO, foi incorporada pelo BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS  
S/A, com sede na cidade de Deus-Osasco-SP, CGC/MF no.  
60.746.948/0001-12, e este teve sua denominação social alterada  
para BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e  
através da Assembléia Geral Extraordinária de 13 de janeiro de  
1989, arquivada na referida Junta sob no. 699915, em 22 de  
fevereiro de 1989, a BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO, teve sua denominação social alterada para BANCO  
BRADESCO S/A. Averbado por  
escrevente.

wvs

R.06

28 de setembro de 1995

Por Determinação, constante do Mandado Judicial, passado nos autos  
da Execução Especial (Lei 5741/71) Hipotecária (proc. 459/92), que  
o BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Vila Iara,

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

ri digitado  
 10/10/2026 16:27:37  
 2/8  
 CNM: 120469.2.0038281-86  
 38281  
 01  
 verso



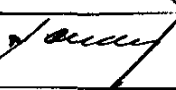
Valide aqui  
este documento

Matrícula

38.281

Ficha

02  
Verso

comerciante, RG. No. 20.323.340-2-SSP/SP, CPF/MF sob No. 133.927.408-61, residente e domiciliado em São Paulo-SP., à Rua Jupuru Chita No. 52; pelo preço de R\$93.000,00.- (valor venal - 1997 - R\$205.718,95).- Registrado por  escrevente.-

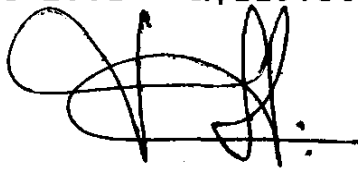
JR

R.10

12 de março de 2001

Por escritura datada de 25 de janeiro de 2001, do 1o. Tabelião de Notas de Guarujá-SP., livro 981, página 161, **SALVADOR DE ROSA**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, a **MARIO CEZAR ZUTIN**, engenheiro civil, portador da carteira nacional de habilitação, registro nº 01538918800-DETRAN/SP, (RG. nº 7.631.041-SSP/SP), CPF/MF nº 032.446.998-55, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCIA HELENA SILVESTRE**, farmacêutica bioquímica, RG. nº 5.560.174-SSP/SP, CPF/MF nº 542.318.338-34, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Dr. Franco da Rocha, nº 205, 13o. andar, Edifício Versailles, Perdizes, pelo preço de **R\$115.000,00.** (Valor venal de 2001 - R\$119.369,08).

Registrado por

Jair José dos Santos  
Escrevente

WWS

R.11

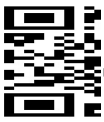
26 de outubro de 2012

Por instrumento particular com força de escritura pública de 17 de outubro de 2012, **MARIO CEZAR ZUTIN**, engenheiro, RG. nº 7.631.041-3-SSP-SP., CPF/MF. nº 032 446.998-55 e sua esposa **LUCIA HELENA SILVESTRE**, farmacêutica, RG. nº 5.560.174-1-SSP-SP., CPF/MF. nº 542.318.338-34, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., à Rua Dr. Franco da Rocha nº 205, ap. 132, Perdizes, **venderam** o imóvel desta matrícula a **DOUGLAS FUKUNAGA**, brasileiro, solteiro, odontólogo, RG nº 30.205.880-1

continua na ficha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

rí digitá  
 10/10/2012 16:27:37  
 CNM: 120469.2.0038281-86  
 02 Verso

O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALValide aqui  
este documento

Matrícula

38.281

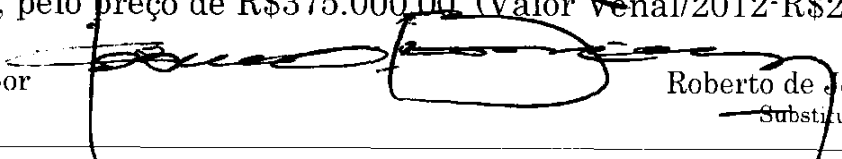
Ficha

03

Guarujá, 26 de outubro de 2012

-SSP-SP, CPF/MF nº 218.934.678-99, residente e domiciliado em São Paulo -SP, à Rua dos Camares nº 150, ap. 55, Carandiru; PRISCILA FUKUNAGA, enfermeira, RG. nº 30.205.879-5-SSP-SP., CPF/MF. nº 296.858.608-40 e seu marido GILENO NASCIMENTO CARLOS, encarregado de obra, RG. nº 38.606.783-1-SSP-SP., CPF/MF. nº 913.722.595-20, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua dos Camares nº 150, ap. 106, Bl. 01, Carandiru, pelo preço de R\$375.000,00 (Valor Venal/2012-R\$232.995,84).

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

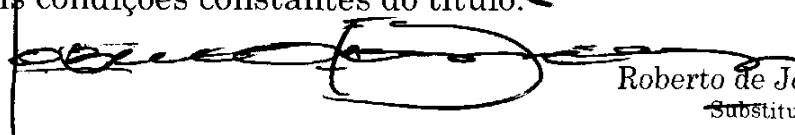
afg

R.12

26 de outubro de 2012

Pelo mesmo instrumento particular de 17 de outubro de 2012, DOUGLAS FUKUNAGA; PRISCILA FUKUNAGA e seu marido GILENO NASCIMENTO CARLOS, todos já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em alienação fiduciária de acordo com a Lei 9514/97 à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$300.000,00, a ser paga através de 420 prestações mensais, sendo o valor do encargo mensal total de R\$2.957,09 vencendo a primeira em 17/11/2012, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

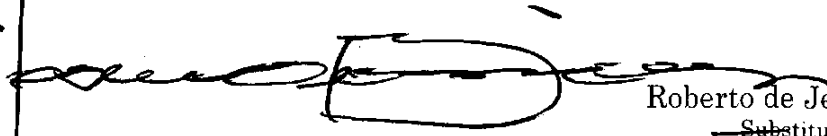
afg

Av.13

26 de outubro de 2012

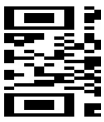
Pelo mesmo instrumento particular de 17 de outubro de 2012, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu a cédula de crédito imobiliário integral nº 1.4444.0133813-7, série 1012, figurando a própria credora como instituição custodiante, e como devedores Douglas Fukunaga; Priscila Fukunaga e seu marido Gileno Nascimento Carlos, nos valores e vencimentos constantes do R.12 supra..

Averbado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

afg

(continua no verso)

Valide aqui  
este documento

Matrícula

**38.281**

Ficha

**03**

Verso

**AV.14.** Protocolo nº 452.288 de 26 de setembro de 2022. **Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular de 03 de dezembro de 2021, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da alienação fiduciária (objeto do R.12 supra) no valor de R\$300.000,00, bem como da cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0133813-7, série 1012, (objeto da AV.13 supra). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$376,80. Guarujá, 26 de outubro de 2022. Selo digital nº 120469331KM000354412LQ22W.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.15.** Protocolo nº 455.408 de 15 de dezembro de 2022. **Divórcio.** Nos termos do carta de sentença de 20 de junho de 2017, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar que o estado civil de GILENO NASCIMENTO CARLOS e PRISCILA FUKUNAGA passou a ser de **divorciados**, desde 28/07/2016, conservando os **mesmos nomes**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$97,00. Guarujá, 22 de dezembro de 2022. Selo digital nº 120469331IY000371018IL22W.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.16.** Protocolo nº 473.205 de 14 de março de 2024. **Casamento.** Por escritura pública lavrada em 05 de setembro de 2023 no 26º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 4.525, pág. 159, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o casamento de GILENO NASCIMENTO CARLOS e VANESSA MORAES DE FARIAS, brasileira, professora, RG. nº 41.506.715-7-SSP/SP, CPF/MF nº 333.245.038-76, sem alterações em seus nomes, realizado aos 30 de janeiro de 2021, pelo regime da comunhão parcial de bens. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$107,28. Guarujá, 25 de março de 2024. Selo digital nº 120469331YQ000504197FD24P.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**AV.17.** Protocolo nº 473.205 de 14 de março de 2024. **Casamento.** Por escritura pública lavrada em 05 de setembro de 2023 no 26º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 4.525, pág. 159, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o casamento de DOUGLAS FUKUNAGA e RAPHAELA HADDAD

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

ri digital

CNM: 120469.2.0038281-86

O N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 046-9

Valide aqui

este documento

Matrícula

Ficha

**38.281****04**

Guarujá, 25 de março de 2024

CORDEIRO FUKUNAGA, brasileira, dentista, RG nº 44.969.189-SSP/SP, CPF/MF nº 230.126.978-70, realizado aos 27/04/2023, pelo regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 13029 no 7º Oficial de Registro de Imóveis da São Paulo-SP. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$36,86. Guarujá, 25 de março de 2024. Selo digital nº 120469331YN000504199BW24P.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**R.18.** Protocolo nº 473.205 de 14 de março de 2024. **Compra e Venda.** Por escritura pública lavrada em 05 de setembro de 2023 no 26º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, livro 4.525, pág. 159, os proprietários, **1) PRISCILA FUKUNAGA e 2) GILENO NASCIMENTO CARLOS** com o consentimento de sua esposa **VANESSA MORAES DE FARIAS**, já qualificados, **venderam a sua parte ideal de 50%** do imóvel matriculado a **DOUGLAS FUKUNAGA**, brasileiro, odontólogo, RG nº 30.205.880-1-SSP/SP, CPF/MF nº 218.934.678-99, casado pelo regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **RAPHAELA HADDAD CORDEIRO FUKUNAGA**, brasileira, dentista, RG nº 44.969.189-SSP/SP, CPF/MF nº 230.126.978-70, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 13.029 no Livro 3 - Registro Auxiliar do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, residentes e domiciliados na Rua dos Camarés nº 150, ap.55, Carandiru, São Paulo-SP, pelo preço de R\$226.007,82. Valor venal - 2024 - proporcional - R\$236.199,95. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.344,51. Guarujá, 25 de março de 2024. Selo digital nº 120469321QW000504200EG24H.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz  
Escrevente Autorizado

**R.19.** Protocolo nº 481.085 de 17 de setembro de 2024. **Alienação Fiduciária.** Por cédula de crédito bancário nº 10189597801 de 30 de agosto de 2024, **DOUGLAS FUKUNAGA** casado com **RAPHAELA HADDAD CORDEIRO FUKUNAGA**, já qualificados, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, São Paulo-SP, para garantia do empréstimo no valor de R\$517.410,73 (quinhentos e dezessete mil, quatrocentos e dez reais e setenta e três centavos), com prazo de amortização de 240 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente, e incidência de juros à taxa nominal de 17,5220% a.a. e

**Continua no verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

REGISTRO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Selo Digital

Selo Digital

Selo Digital

Valide aqui  
este documento

Matrícula

38.281

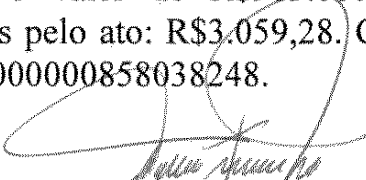
Ficha

04

Verso

efetiva de 19,0000% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$903.000,00 (novecentos e três mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$3.059,28. Guarujá, 01 de outubro de 2024. Selo digital nº 1204693210000000858038248.

Registrado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.20.** Protocolo nº 489.629 de 07 de abril de 2025. **Penhora.** Por certidão expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP, aos 04 de abril de 2025 nos autos do processo nº 0002233-43.2024.8.26.0223 da ação de execução movida por **CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO MARFIM**, inscrito no CNPJ sob nº 54.349.998/0001-63, em face de **DOUGLAS FUKUNAGA**, já qualificado, pelo valor de R\$289.321,67 (duzentos e oitenta e nove mil, trezentos e vinte e um reais e sessenta e sete centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** dos direitos decorrentes da alienação fiduciária que pesa sobre o imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$531,12. Guarujá, 11 de abril de 2025. Selo digital nº 120469331000000091405325N.

Averbado por:

  
Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**AV.21.** Protocolo nº 488.807 de 19 de março de 2025. **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 do devedor fiduciante e transcurso de prazo sem que este 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\$903.000,00. Valor venal - R\$491.718,19. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 17 de novembro de 2025. Selo digital nº 120469331000000097962925L.

Averbado por:

  
\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*

Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

ri digital



# 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 aqui  
este documento

## CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA 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. CERTIFICO ainda que foi prenotado requerimento sob nº 503669, em 24/03/2026, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matrícula. 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\$ 45,88
Ao Estado:	R\$ 13,04
Ao IPESP:	R\$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,41
Ao TJSP:	R\$ 3,15
Ao Município:	R\$ 0,92
Ao MPSP:	R\$ 2,20
Total:	R\$ 76,52

Certidão expedida às 16:27:37 horas do dia 01/04/2026  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por  
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1204693C3000000101551426Z.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS  
CONF. ART. 12, LEI 13.331/2002.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MLNJ-8GYUN-89DE7-T7T7Q>

