

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

matrícula

74810

ficha

01

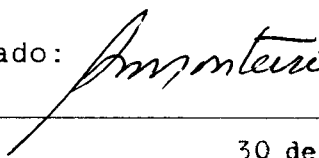
Guarujá, 30 de Agosto de 1993

**Imóvel:** Apartamento no. 13, do Bloco "A", localizado no 1o. andar do CONJUNTO RESIDENCIAL PERNAMBUCO, situado a Estrada do Pernambuco no. 400, no loteamento João Batista Julião, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 65,60 metros quadrados, a área comum de 33,99 metros quadrados, mais a área correspondente a uma vaga na garagem de 17,86 metros quadrados, perfazendo a área total de 117,45 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 2,070%, confrontando pela frente de quem da Estrada do Pernambuco olha para o prédio com o hall de circulação, poço de elevador, e apartamento de final "4" do andar, e área livre do condomínio, do lado direito com o apartamento de final "1" do andar, hall de circulação e poço de elevador, do lado esquerdo e fundos com área livre do condomínio. Cabendo o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do Edifício, localizada no andar térreo do mesmo, para estacionamento de carros de passeio, com uso obrigatório de manobrista, com acesso pela Estrada de Pernambuco ou rua Bandeirantes. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no.3-0469-011-019.

**Proprietária:** ~~ANACON~~ ADMINISTRADORA NACIONAL DE CONSTRUÇÕES E COMERCIAL LTDA, com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Paulista no. 2.073, 13o. andar, conj. 1312, inscrita no CGC/MF sob número 62.310.651/0001-35.

**Registro Anterior:** Transcrição no. 17.837, e R.04 na matrícula no.05.818, deste Cartório.

O Escrevente autorizado:



Av.01

30 de Agosto de 1.993

Sobre o imóvel acima descrito pesa ônus de hipoteca devidamente

continua no verso

74810

01

verso

inscrito sob no. 2.534, no livro 2-C de Inscrições Hipotecárias, e averbado por transporte na Av.01 da matrícula no 05.818, deste Cartório, em data de 18 de março de 1977, no valor inicial de Cr\$7.685.298,00, equivalente a 61.140 UPC's (incluído outros imóveis), e conforme R.02 na referida matrícula no.05.818, pesa ônus de hipoteca de 2o. grau no valor de Cr\$1.600.000,00 correspondente em 09 de março de 1977, a 8.712,2243 UPC's, com juros de 10%, vencendo-se a primeira parcela no dia 08 de abril de 1977, e as demais no mesmo dia 08 dos meses subsequentes. (incluído outros imóveis), ambos da favor da NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A. Averbado por *Amanteus* escrevente autorizado.

R.02

30 de Agosto de 1.993

Conforme Carta de Arrematação extraída dos autos da Ação de Falência requerida pela ANACON ADMINISTRADORA NACIONAL DE CONSTRUÇÕES E COMERCIAL LTDA, processo no. 1360/83, expedida pelo Juízo de Direito da 2a. Vara Cível e Cartório do 2o. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP, em 28 de julho de 1993, e aditada em 16 de agosto de 1993, o imóvel desta matrícula, foi ARREMATADO pela NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, Capital, à rua XV de Novembro no. 111, 15o. andar, inscrita no CGC/MF sob no. 43.073.394/0001-10, pelo valor de Cr\$4.220.001.251,19 (incluído os imóveis das matrículas nos 74.809 a 74.815, deste Cartório). (valor venal-93 atualizado - Cr\$1.762.019,38). Registrado por *Amanteus* escrevente autorizado.

JP

Av.03

30 de Agosto de 1.993

Pela mesma Carta de Arrematação datada de 28 de julho de 1993, e aditada em 16 de agosto de 1993, acima mencionada, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que em virtude da arrematação objeto do R.02 acima, fica cancelada a hipoteca que pesa sobre o imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento da Av.01 acima. Averbado por *Amanteus* escrevente autorizado.

JP

vide ficha 02

matrícula

74.810

ficha

02

Guarujá, 31 de janeiro de 1994

R.04

31 de janeiro de 1994

Por Instrumento Particular datado de 29 de dezembro de 1993, com força de escritura pública, lavrado na forma do Artigo 61, parágrafo 5º da Lei Federal 4.380/64, do artigo 1º da Lei Federal 5.049/66 e do artigo 26 do Decreto-Lei 70/66, a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A., com sede em São Paulo, Capital, à Rua XV de Novembro nº 111, inscrita no CGC/MF sob nº 43.073.394/0001-10, vendeu o imóvel desta matrícula a PAULO ROGERIO FAVORITTO e sua mulher GISLENE PEREIRA DA SILVA FAVORITTO, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de pacto Antenupcial de 13/11/81, registrada sob nº 7.173, no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, brasileiros, bancários, portadores das cédulas de identidade RG. nºs. 7.678.964-SP e 6.333.330-SP, inscritos nos CPF/MF. sob nºs. 042.830.118-51 e 756.496.598-34, respectivamente, residentes e domicilia dos em São Paulo, Capital, à Rua Arumanduba nº 90, Vila Gustavo; pelo preço de CR\$9.361.676,34. (Valor venal/1993-atualizado: CR\$9.689.984,64).- Registrado por escrevente autorizado.-

WWS

R.05

31 de janeiro de 1994

Pelo mesmo Instrumento Particular datado de 29 de dezembro de 1993, acima mencionado, os proprietários acima qualificados, hipotecaram o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A, acima qualificada, para a garantia da dívida de CR\$6.392.365,76, a ser paga através de 180 prestações mensais, a taxa de juros nominal de 11,38%a.a., sendo o valor da primeira prestação de CR\$85.043,02, e o seu vencimento em 29/01/94, e o sistema de amortização (TP), tudo na forma constante do título e demais condições.- Registrado por escrevente autorizado.-

WWS

Av.06

21 de janeiro de 2000

Por instrumento particular datado de 16 de novembro de 1999, a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A., tendo recebido a totalidade do seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do Registro no. 05 acima. Averbado por: Escrevente.

WFS

Av.07

13 de outubro de 2008

Conforme certidão expedida pelo Escrivão Diretor do 2º. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP, em 27 de agosto de 2008, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumário, processo nº 1150/05, requerida pelo CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PERNAMBUCO, CNPJ nº 66.501.974/0001-67, situado na Estrada do Pernambuco nº 400, Guarujá-SP, contra PAULO ROGÉRIO FAVORITO, casado com GISLENE

continua no verso



matrícula  
74.810

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

ficha

02

VERSO

**PEREIRA DA SILVA FAVORITO**, já qualificado, fica averbada a **PENHORA** que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Foram nomeados depositários para o bem penhorado, Paulo Rogério Favorito e sua esposa Gislene Pereira da Silva Favorito. Valor da causa, R\$4.257,05.

Averbado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

jp

**Av.08**

29 de maio de 2014

Por requerimento datado de 25 de abril de 2014, é feita a presente averbação para ficar constando que o número correto da inscrição cadastral do imóvel supra descrito junto a Prefeitura Municipal de Guarujá é, 3-0469-011-003, conforme certidão de valor venal emitida via internet aos 06/05/2014, e não como constou na abertura da presente matrícula. [Prenotação nº 345.575 de 29/04/2014]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella  
Escritor Substituto

www

**R.09**

18 de novembro de 2014

**Compra e Venda** – Por escritura datada de 7 de novembro de 2014, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., do livro 702, páginas 167/170, **PAULO ROGERIO FAVORITTO**, bancário, RG. nº 7.678.964-SSP/SP e CPF/MF nº 042.830.118-51, e sua esposa **GISLENE PEREIRA DA SILVA FAVORITTO**, bancária, RG. nº 6.333.330-SSP/SP e CPF/MF nº 756.426.598-34, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial datada de 13/11/1981, registrada sob nº 7.173 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, residentes e domiciliados na Rua Arumanduba nº 90, Vila Gustavo, São Paulo-SP., **venderam** o imóvel desta matrícula a **MARCIA DE SOUZA VALENTIM**, brasileira, solteira, maior, designer de interiores, RG. nº 16.842.382-0-SSP/SP e CPF/MF nº 108.488.028-88, residente e domiciliada na Avenida Marjory Prado nº 2605, Jardim Pernambuco II, Guarujá-SP., pelo preço de R\$100.000,00. (Valor

continua na ficha 03

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula

Ficha

74.810

03

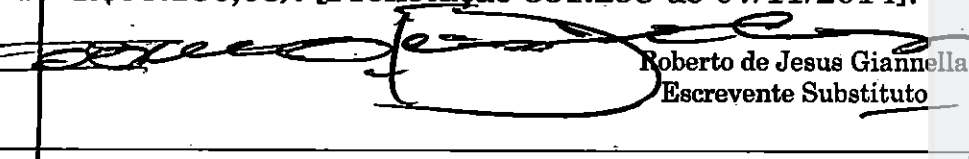
Guarujá, 18 de

novembro

de 2014

Venal – 2014 – R\$98.186,08). [Prenotação 351.298 de 07/11/2014].

Registrado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

mfs

AV.10

15 de maio de 2015

**Cancelamento de Penhora** – Por determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara e Cartório do 2º. Ofício Cível da comarca de Guarujá-SP, em 01 de abril de 2015, extraído dos autos de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, processo nº 0012679-72.2005.8.26.0223, é feita a presente averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto da Av.07, desta matrícula. [Prenotação nº 356.410, de 12/05/2015].

Averbado por:

  
Roberto de Jesus Gianella  
Escrevente Substituto

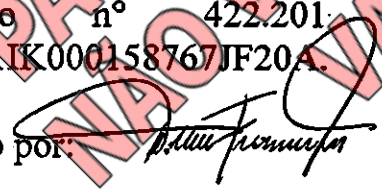
jp

R.11

28 de dezembro de 2020

**Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 07 de dezembro de 2020 (SFH), **MARCIA DE SOUZA VALENTIM**, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **ALEXANDRE FARIAS ROSSI**, brasileiro, solteiro, maior, **sócio**, RG nº 26.183.424-1-SSP/SP, CPF/MF nº 191.281.108-11, residente e domiciliado na **Rua Martinico Prado nº 241, Ap. 91, Vila Buarque, São Paulo-SP**, pelo preço de **R\$270.000,00**. (Valor venal - 2020 - R\$144.057,14). [Prenotação nº 422.201 de 10/12/2020]. Selo digital nº 120469321IK000158767JF20A.

Registrado por:

  
Bel. Waldir Francisco da Silva  
Escrevente Substituto

R.12

28 de dezembro de 2020

**Alienação Fiduciária.** Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura de 07 de dezembro de 2020 (SFH), **ALEXANDRE FARIAS ROSSI**, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei nº 9.514/97, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.235 e 2.041, CEP 04543-011, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida de R\$216.000,00, a ser paga no prazo total de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Constante, sendo o

**(continua no verso)**

Matrícula

74.810

Ficha

03

Verso

valor do encargo mensal inicial de R\$1.966,60, com a taxa de juros sem bonificação efetiva de 10,0000 % a.a., a taxa de juros sem bonificação nominal de 9,5690 % a.a., a taxa de juros bonificada efetiva de 6,9900 % a.a., a taxa de juros bonificada nominal de 6,7756 % a.a., vencendo o primeiro em 07/01/2021, na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 422.201 de 10/12/2020]. Selo digital nº 120469321HJ00Q158768D820R.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva  
Escrevente Substituto

**AV.13.** Protocolo nº 486.179 de 07 de janeiro de 2025. **Indisponibilidade de Bens.** Nos termos do ofício 202501.0709.03776649-IA-090 de 7/1/2025, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo 10010290820215020081 requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo - SP, foi determinada a averbação da indisponibilidade de bens e direitos de **ALEXANDRE FARIAS ROSSI**, já qualificado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 10 de janeiro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000889045252.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial

**Av. 14.** Protocolo nº 474.256, de 10 de abril 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 do devedor fiduciante e transcurso de prazo sem que este purgasse a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$350.160,70. Valor venal - R\$192.913,31. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$692,71. Guarujá, 06 de março de 2025. Selo digital nº 1204693310000000901897250.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva  
Substituto do Oficial