

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE ITANHAÉM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes

OFICIAL TITULAR

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL - 1964  
Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA N.º.  
203.091

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL  
VILA VERDE MAR

FOLHA N.º. 1

CADASTRO N.º. 100.853-0002

LOTE 10(P) QUADRA 09 Avenida Maria Albertina

N.º.

IMÓVEL: Um terreno formado por parte do lote n.º. 10 da quadra 09, da VILA VERDE MAR, no município de Itanhaém, medindo 5,40ms de frente para a Avenida Maria Albertina, por 37,97ms da frente aos fundos do lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, onde confronta com o remanescente do mesmo lote, 40,00ms do lado esquerdo, onde confronta com os lotes 08, 07, 06, 05 e parte do lote 04, e nos fundos com parte do mesmo lote 10, onde mede 5,00ms, encerrando a área de 194,92ms².

PROPRIETÁRIOS: PAULO HIROSHI KANASHIRO, administrador de empresas, RG. 7.942.957-SP e sua mulher JULIETA TOKIKO NISISBAYASHI KANASHIRO, do lar, RG. 5.647.025-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob n.º. 013.138-548-83, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Avenida do Café, n.º. 77, apt.º. 93, Bloco 01, Vila Guarani, São Paulo-SP.

TÍTULO AQUISITIVO: R.5 (25-04-1995) - Matrícula n.º. 29.770, neste Registro.

Itanhaém, 01 de fevereiro de 2002.

O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 01 de fevereiro de 2002.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra de 09 de janeiro de 2002, das notas do 1º Tabelionato de Itanhaém-SP, livro 943, pag. 319/321, os proprietários venderam o imóvel a EVALDO JOSÉ DOS SANTOS, brasileiro, gerente comercial, separado consensualmente, RG. 17.681.394-9-SP, CPF. 117.799.438-06 e ADRIANA FERREIRA CARDOZO, brasileira, motorista, solteira, maior, RG. 23.105.680-1-SP, CPF. 127.262.958-94, domiciliados na Rua São João das Barras, n.º 142, Itaqueria - São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 7.000,00.

O Escrevente Autorizado

Av.2 - 203091 - Itanhaém, 04 de novembro de 2013.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Doação, de 09 de setembro de 2013, das Notas do 4º Tabelião de Guarulhos-SP, livro 836, págs. 053/055, para ficar constando que o imóvel acha-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob n.º. 113.009.010.0002.100853, conforme provou com a xerox do Demonstrativo de Cálculos - IPTU, exercício de 2013, expedido pela referida municipalidade.

O Escrevente Autorizado

Av.3 - 203091 - Itanhaém, 04 de novembro de 2013.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura referida na Av.2, para ficar constando que EVALDO JOSE DOS SANTOS, teve seu estado civil alterado para o de divorciado, conforme provou com a Certidão de Casamento, na qual consta a respectiva averbação, expedida em 23 de outubro de 2013, pelo Oficial de Registro Civil do Distrito de Itaim Paulista - São Paulo-SP.

O Escrevente Autorizado

Av.4 - 203091 - Itanhaém, 04 de novembro de 2013.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura referida na Av.2, para ficar constando o casamento de EVALDO JOSE DOS SANTOS com ADRIANA FERREIRA CARDOZO, realizado em 14 de dezembro de 2003, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme provou com a Certidão de Casamento, expedida em 23 de outubro de 2013, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Santa Isabel-SP.

O Escrevente Autorizado

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD2S4-35AAL-ZZB83-4HF38>

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REL. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL

CPF 424.837.768-87

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itanhaém - SP

120915/AA 0550122 0725



Valide aqui  
este documento

**R.5 - 203091 - Itanhaém, 04 de novembro de 2013.**

Nos termos da Escritura referida na Av.2, os proprietários **EVALDO JOSE DOS SANTOS** e sua mulher **ADRIANA FERREIRA CARDOZO**, já qualificados, doaram o imóvel a **GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. 37.357.120-3-SP, CPF. 383.804.338-31, domiciliado à Rua Pedro de Godoi, n.º 259, Bloco D, apto. 31, São Paulo-SP, pelo valor estimado de R\$ 60.500,00.

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

**Av.6 - 203091 - Itanhaém, 04 de novembro de 2013.**

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Locação de Imóvel, datado de 30 de abril de 2013, para ficar constando que o proprietário **GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS**, solteiro, já qualificado, deu o imóvel em **caução** a locadora **LULI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, à Rua Alvaro de Abreu, n.º 52, Bairro Jardim São Paulo, inscrita no CNPJ. sob n.º 07.789.486/0001-38, como garantia da locação objeto do Contrato citado, nos termos do artigo 38, parágrafo 1º da Lei n.º 8.245 de 18/10/91, no qual figura como locatária **PROJET MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA-EPP**, com sede em São Paulo-SP, à Rua Domingos Torres, n.º 221 e 225, bairro de Casa Verde, inscrito no CNPJ. sob n.º 10.492.913/0001-26. Valor base: R\$ 463.536,00.

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

**Av.7 - 203091 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.**

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 02 de junho de 2014, para ficar constando que no imóvel foi **construído** um prédio residencial geminado, designado **CASA B**, com a área total de 100,90m2, com frente para a Avenida Maria Albertina, onde recebeu o n.º. **460**, conforme provou com o Alvará de Habitabilidade n.º. 2506/2013, expedido em 27 de setembro de 2013, e com o Alvará de Conservação n.º. 2225/2013, expedido em 02 de setembro de 2013, pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém. (A Certidão Negativa de Débito - CND, comprovando a inexistência de débito com a Previdência Social, foi apresentada e arquivada). (Protocolo n.º. 426286 - 20/08/2014).

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

**Av.8 - 203091 - Itanhaém, 30 de novembro de 2016.**

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do proprietário, datado de 24 de novembro de 2016, para ficar constando o **cancelamento da Av.6 (caução)**, em virtude de autorização dada pela locadora **LULI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (Protocolo n.º. 449492 - 25/11/2016).

O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_

**R.9 - 203091 - Itanhaém, 07 de dezembro de 2016.**

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - **GIROCAIXA Fácil** - OP 734, n.º. 734.3809.003.0000188-1 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 24 de novembro de 2016, o proprietário **GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei n.º 10.931/04, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob n.º. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 250.000,00 com vencimento em 01/08/2036, assumida pela emitente Empresa **PROJET MATERIAIS ELÉTRICOS EIRELI**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Horácio Vergueiro Rudge, 259, inscrita no CNPJ sob n.º. 10.492.913/0001-26. **FORMA DE PAGAMENTO,**

- continua na folha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD2S4-35AAL-ZZB83-4HF38>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE ITANHAÉM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes

OFICIAL TITULAR

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRA  
Este documento  
Matrícula N.º  
203.091

Ficha N.º

02 -

ENCARGOS FINANCEIROS E JUROS: constantes da Cédula. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 254.000,00. Avalista: GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS, já qualificado. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital emprestado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o fiduciante cumpra integralmente todas as obrigações cedulares e legais vinculadas ao presente negócio. E as demais cláusulas e condições do título. (Protocolo nº 449493 - 25/11/2016).

O Escrevente Autorizado

AV.10 - 203091 - Itanhaém, 28 de abril de 2023.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, datado de 24 de abril de 2023, para ficar constando o cancelamento do R.9 (alienação fiduciária), em virtude de autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. (Protocolo nº. 521.363 - 26/04/2023).

O Escrevente Autorizado

120915331000000042060523Q.

Selo Digital:

R.11 - 203091 - Itanhaém, 09 de maio de 2023.

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica - nº. 21.3009.606.0000127/88 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 03 de maio de 2023, o proprietário GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ. sob nº. 00.360.305/0001-04. DO OBJETO: A CAIXA concede à EMITENTE Empresa PROJETEC MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA., inscrita no CNPJ. sob nº. 10.492.913/0001-26, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Zanzibar, 1154, Casa Verde, um Limite de Crédito pré-aprovado de R\$ 539.537,16 (sendo R\$ 500.000,00 o valor liberado ao Cliente e R\$ 39.537,16 o valor das despesas), a ser pago por meio de 48 parcelas no valor de R\$ 16.464,34. Data do vencimento da 1ª prestação: 03/06/2023. Data do vencimento da operação: 03/05/2027. IOF: R\$ 9.484,09. Taxa de juros anual: 22,13%. TAC: R\$ 10.000,00. Taxa de juros (mensal): pós fixada. Taxa de Juros Balcão: 2,10%. Taxa de juros reduzida: 1,68%. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 329.000,00. Avalistas: GUSTAVO CARDOZO DOS SANTOS, solteiro, já qualificado. E as demais cláusulas e condições do título. (Protocolo nº. 521.651 - 04/05/2023).

O Escrevente Autorizado

1209153210000000423210236.

Selo Digital:

AV.12 - 203091 - Itanhaém, 22 de agosto de 2025.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de Consolidação, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 05 de agosto de 2025, para ficar constando que após cumpridos os procedimentos previstos no artigo 26 e parágrafos da Lei nº. 9.514, de 20/11/1997, fica consolidada a propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Foi apresentada a guia recolhida do ITBI devido à Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém. (Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões

- continua no verso -



Ficha N.º

203.091

Ficha N.º

2v.-

Valide aqui  
este documento

conforme artigo 27 da referida Lei). (Protocolo nº. 551.902 - 08/08/2025).

O Escrevente Autorizado Karin Laurito .. Selo Digital:  
120915331000000070745725B

\*\* 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/DD2S4-35AAL-ZZB83-4HF38>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE ITANHAÉM - ESTADO DE SÃO PAULO

Elbert Jacinto Pedro Cervantes

OFICIAL TITULAR

ro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Itanhaém-SP

CNS 12.091-5

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL  
Valide aqui  
este documento

Matrícula  
203091

Ficha  
03

Data

CNM  
120915.2.0203091-36

**CERTIFICA** que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula 120915.2.0203091-36, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, que se acham nela referidos, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica (Art. 19 §11º da Lei 6.015/73). CERTIFICO ainda que foram prenotados Notificações sob nº 529745, em 15/12/2023, e Eletrônico - Requerimento sob nº 551951, em 12/08/2025, títulos ainda não registrados, que objetivam ato de registro nesta matrícula. Nada mais. Dá fé. Itanhaém, 22 de agosto de 2025. João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial e assino digitalmente. Selo Digital 1209153C3000000070745825P.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

55190

2

Protocolo  
551902  
22/08/2025



Consulte  
autenticidade em  
<https://selodigital.sp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DID2S4-35AAL-ZZB83-4HF38>

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itanhaém - SP

120915 AA 0550124 0725



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD2S4-35AAL-ZZB83-4HF38>

**EM BRANCO**

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

# Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém

p. 1/1

## CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS

Elbert Jacinto Pedro Cervantes, Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém, C.N.P.J. 51.669.620/0001-59  
CERTIFICA que o presente título foi prenotado em 08/08/2025, sob número 551902, microfilmado e registrado em 22/08/2025 e que foram  
procedidos aos seguintes atos:

Outorgado: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Natureza do título: Requerimento de Consolidação

| Descrição do ato                                         | seq./registr | Descrição do livro              | Valor      |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------|
| CONSOLIDAÇÃO - CEF                                       | 12/203091    | Lv.2-Registro Geral (matrícula) | R\$ 705,35 |
| Selo digital: 120915331000000070745725B                  |              |                                 |            |
| Cobranças adicionais                                     | Quantidade   |                                 | Valor      |
| CERTIDÃO (Rib) - Selo digital: 1209153C3000000070745825P | 1            |                                 | R\$ 74,61  |

### Custas e Emolumentos

|                      | Emolumentos | Estado     | IPESP     | SINOREG   | Trib. Justiça | M.P       | Município |
|----------------------|-------------|------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| Cobrança de Atos     | R\$ 417,86  | R\$ 118,76 | R\$ 81,29 | R\$ 21,99 | R\$ 28,68     | R\$ 20,06 | R\$ 16,71 |
| Cobrança de Certidão | R\$ 44,20   | R\$ 12,56  | R\$ 8,60  | R\$ 2,33  | R\$ 3,03      | R\$ 2,12  | R\$ 1,77  |
| Cobrança das Custas  | R\$ 462,06  | R\$ 131,32 | R\$ 89,89 | R\$ 24,32 | R\$ 31,71     | R\$ 22,18 | R\$ 18,48 |

### TOTAIS

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Registro(s)                                       | R\$ 0,00   |
| Averbação(ões)                                    | R\$ 705,35 |
| Abertura(s) de matrícula(s) a requerimento        | R\$ 0,00   |
| Certidões, Atribuições, Notificações e Intimações | R\$ 74,61  |
| Custas Finais                                     | R\$ 0,00   |
| Valor devido pelos atos                           | R\$ 779,96 |
| Total de adicionais                               | R\$ 0,00   |
| Depósito prévio                                   | R\$ 779,96 |
| Saldo                                             | R\$ 0,00   |

### SELO DIGITAL



Consulte pelo site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Itanhaém, 22 de agosto de 2025

WALDELIZ TEREZINHA CERVANTES CHAGAS - Substituto do Oficial

### RECIBO

Itanhaém, SP, data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Declaro que recebi a 1ª via deste recibo

Nome: \_\_\_\_\_

End: \_\_\_\_\_

Prenotação nº 551902

Avenida Pedro de Tolêdo, 135, Centro, Itanhaém- SP

