



18-AP_110
N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0121833-78

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui. Matrícula
este documento

121.833

Ficha

01

Guarujá

de

de

Imóvel: Apartamento nº 110, (tipo 05 PNE), localizado no 1º andar ou 2º pavimento do condomínio edilício “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO QUERO-QUERO”, situado na Rua Bentevi nº 30, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área privativa de 38,69m², a área de uso comum de 25,0808m², a área real total de 63,7708m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02517 do todo.

Cadastro: 2-0289-011-000 (área maior).

Proprietária: MPJ – S.P.E. LTDA, com sede em Santos-SP, na Av. Conselheiro Nébias nº 756, cj. 2.710, Boqueirão, CNPJ/MF nº 13.386.403/0001-62.

Registro anterior: R.5 na matrícula nº 34.398; R.7 na matrícula nº 18.274; R.6 na matrícula nº 36.266; R.5 na matrícula nº 34.396; R.5 na matrícula nº 34.397; R.5 na matrícula nº 34.394; R.5 na matrícula nº 34.395; R.5 na matrícula nº 35.255; R.5 na matrícula nº 35.256; R.6 na matrícula nº 35.257; R.6 na matrícula nº 25.765; R.5 na matrícula nº 35.258; R.5 na matrícula nº 35.259; R.5 na matrícula nº 35.260; R.5 na matrícula nº 35.261; R.5 na matrícula nº 35.262; R.5 na matrícula nº 35.263; R.5 na matrícula nº 35.264 datados de 27/10/2014 e matrícula nº 113.319 (aquisição); R.2 datado de 13/12/2021 (incorporação imobiliária), na matrícula nº 114.438, todas as matrículas deste cartório.

Escrevente Autorizado:

Jair José dos Santos

AV.1. Protocolo nº 441.445 de 13 de janeiro de 2022. **Abertura de Ficha Complementar.** A presente ficha complementar é integrante da matrícula nº 114.438, e tem por objeto a UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO, acima descrita. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 04 de fevereiro de 2022. Selo digital nº 120469311YX000267582QE224.

Averbado por:

Jair José dos Santos
Escrevente Autorizado

AV.2. Protocolo nº 441.445 de 13 de janeiro de 2022. **Afetação.** Conforme requerimento datado de 21 de junho de 2021, averbado sob nº 3 na matrícula nº 114.438, a incorporação imobiliária do empreendimento “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO QUERO-QUERO” foi submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, na forma prevista nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591 de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SX9C9-2D28K>

Valide aqui. Matrícula
este documento**121.833**

Ficha

01

Verso

16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931 de 2/8/2004. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 04 de fevereiro de 2022. Selo digital nº 120469331OW000267583FQ225.

Averbado por:

Jair José dos Santos
Escrevente Autorizado

AV.3. Protocolo nº 441.445 de 13 de janeiro de 2022. **Transporte de Ônus de Hipoteca.** Conforme instrumento particular datado de 8 de novembro de 2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, lavrado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, registrado sob nº 4 na matrícula nº 114.438, em data de 13/12/2021, a proprietária **MPJ SPE LTDA** deu o terreno onde será construído o empreendimento, em primeira, única e especial **HIPOTECA**, sem concorrência, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente da abertura de crédito no valor de **R\$4.473.246,00** (quatro milhões, quatrocentos e setenta e três reais mil e duzentos e quarenta e seis reais), destinado a construção do empreendimento “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO QUERO-QUERO”, composto de 40 (quarenta) unidades, a ser paga durante os prazos de construção/legalização e amortização definidos na letra C.6 (c.6.1. Construção/legalização: 31 meses. C.6.2 – Amortização: 24 meses. Taxa de juros: Nominal 8,000% a.a. Efetiva: 8,3000. Sistema de Amortização – Sistema de Amortização Constant – SAC. Avaliação para fins do art. 1.484 do Código Civil: R\$7.888.000,00, tudo na forma e demais condições do título. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 04 de fevereiro de 2022. Selo digital nº 120469331QT000267584XJ22Y.

Averbado por:

Jair José dos Santos
Escrevente Autorizado

AV.4. Protocolo nº 450.107 de 04 de agosto de 2022. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de julho de 2022 (PCVA), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na AV.3 no valor de R\$4.473.246,00 (+39 imóveis), somente com referência ao imóvel objeto da presente ficha complementar. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$239,63. Guarujá, 16 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331WJ000329722CA22B.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SX9C9-2D28K>



38-AP_110

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0121833-78

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui, Matrícula
este documento

121.833

Ficha

02

Guarujá, 16 de

agosto

de 2022

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.5. Protocolo nº 450.107 de 04 de agosto de 2022. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de julho de 2022 (PCVA), **MPJ - S.P.E. - LTDA**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal de terreno de 0,02517, correspondente ao apartamento 110, retro descrito, a **ELIANE CARDOSO DOS SANTOS**, brasileira, divorciada, servidora pública estadual, RG nº 308115466-SSP/SP, CPF/MF nº 296.302.228-09, residente e domiciliada na Rua Acre nº 23, Guarujá-SP, pelo preço de R\$230.000,00 incluídas as futuras benfeitorias. Valor atribuído à fração ideal: R\$20.639,77. (Valor Venal - 2022 - fração ideal - R\$1.579,21). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$594,25. Guarujá, 16 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469321JD000329724RP22V.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.6. Protocolo nº 450.107 de 04 de agosto de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de julho de 2022 (PCVA), **ELIANE CARDOSO DOS SANTOS**, já qualificada, alienou fiduciariamente a fração ideal de terreno de 0,02517, correspondente ao apartamento 110, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 25/08/2022, e incidência de juros à taxa nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$973,55. Guarujá, 16 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469321NV000329726WQ22U.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.7. Protocolo nº 467.517 de 20 de outubro de 2023. **Transporte - Alteração do Critério de Cálculo de Áreas.** Por requerimentos datados de 21 de setembro de 2023 e 10 de outubro de 2023, procedo à presente averbação para constar que em virtude

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SX9C9-2D28K>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Matrícula

121.833

Ficha

02

Verso

da Alteração do Critério de Cálculo de Áreas averbada sob nº 6 na matrícula 114.438 deste cartório, o imóvel matriculado passou a ter a área privativa de 38,6900m², a área de uso comum de 22,1525m², encerrando a área total construída de 60,843m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02517 do todo. Emolumentos cobrados pelo ato R\$0,00. Guarujá, 17 de novembro de 2023. Selo digital nº 120469331WJ000464913HK23A.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 467.517 de 20 de outubro de 2023. **Transformação de Ficha Complementar em Nova Matrícula.** Procedo de ofício à presente averbação para constar que a **construção** do empreendimento imobiliário denominado "**Residencial Morada dos Pássaros - Condomínio Quero-Quero**", situado na Rua Bentevi nº 30, no loteamento Jardim dos Pássaros, **foi concluída** e o mesmo instituído em condomínio edilício, conforme averbação nº 7 e registro nº 8 na matrícula nº 114.438 deste cartório. Em consequência, a presente ficha complementar é neste ato transformada em nova matrícula, tendo por objeto a unidade autônoma descrita, já construída. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 17 de novembro de 2023. Selo digital nº 120469331AV000464914QY234.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.9. Protocolo nº 467.517 de 20 de outubro de 2023. **Atribuição.** Por requerimento de 10 de outubro de 2023, o imóvel matriculado foi **atribuído** a **ELIANE CARDOSO DOS SANTOS**, já qualificada, pelo valor de R\$128.351,83. Valor venal - 2023 - R\$1.718,51. Emolumentos cobrados pelo ato R\$892,03. Guarujá, 17 de novembro de 2023. Selo digital nº 120469321IJ000464915GN23V.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.10. Protocolo nº 487.597 de 13 de fevereiro 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 da devedora fiduciante e transcurso de prazo sem que esta purgasse a mora, procede-se, a

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SXC9-2D28K>



CNM: 120469.2.0121833-78

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 046-9

Matricula

Ficha

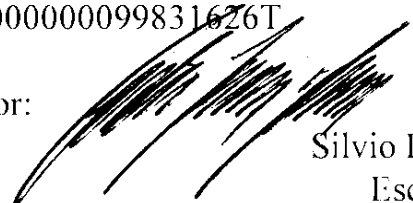
121.833

03

28 de janeiro de 2026

requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$241.948,50. Valor venal - R\$43.294,64. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$640,25. Guarujá, 28 de janeiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000099831626T

Averbado por:


Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SX9C9-2D28K>



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\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 11:46:59 horas do dia 28/01/2026
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: 1204693C3000000099832426C.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 487597



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPDBY-PHCYZ-2SXC9-2D28K>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

