



Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0084934-01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

34934

01

Guarujá, 21 de junho de 1999

Imóvel: Apartamento no. 43, do Tipo Duplex, localizado no 4o. andar do EDIFÍCIO SUNSET, no Bloco "A", que faz parte integrante do CONDOMÍNIO GREEN HILLS ENSEADA, situado à Rua Marivaldo Fernandes no. 411, no Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área real privativa de 176,00 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 11,00 metros quadrados, correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, (de uso comum), localizada no andar térreo, mais a área real comum de divisão proporcional de 81,804 metros quadrados, perfazendo a área real total de 268,804 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,0445%. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 3-0726-004-031.

Proprietária: PLANEAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 44.339.190/0001-41, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida São João no. 108, 3o. andar, conj. 31, bairro da Sé.

Registro Anterior: R. 05 (aquisição) datado de 03 de setembro de 1982, nas matrículas nos. 03.597, 03.598, 03.599 e 03.600, e R. 07 (especificação de condomínio) datado de 15 de setembro de 1989, na matrícula no. 54.034, todas deste Cartório.

Escrevente

R. 01

21 de junho de 1999

Por escritura de 10 de junho de 1999, do 2o. Tabelião de Notas de Guarujá-SP, do livro 318, pág. 59, a proprietária PLANEAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, vendeu a fração ideal de terreno de 3,0445%, acima referida, a ALCIDES HIRAI, brasileiro, médico, RG. no. 3.587.773-SSP-SP, e CPF/MF no. 510.019.858-34, casado sob o regime de comunhão de bens,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WL3Y8-9CTNL-CVE4D-CWG8C>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

84934

Ficha

01

Verso

antes da lei 6515/77, com AMÁLIA TOYOMI HIRAI, brasileira, médica, RG. nº. 3.514.513-4-SSP-SP, CPF/MF nº. 510.020.198-34, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Diogo de Faria nº. 1077, apto. 112, Vila Clementino, pelo preço de Cz\$360.000,00, (padrão monetário vigente em 15/08/1986) (valor venal / 99 / R\$11.939,96). A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado não faz parte de seu ativo permanente. Registrado por _____ escrevente.

Av. 02

21 de junho de 1999

Pela mesma escritura de 10 de junho de 1999, retro mencionada, a PLANEAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, declarou que tendo recebido de ALCIDES HIRAI, já qualificado, os honorários que lhe couberam pela remuneração de seus serviços, mais o custo real e efetivo da construção do apartamento retro descrito, contratada através do instrumento particular datado de 15 de agosto de 1986, não registrado, deu ao mesmo plena, geral, e irrevogável quitação de paga e satisfeita, nada mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por _____ escrevente.

Av.03

17 de setembro de 2014

Por instrumento particular datado de 01 de setembro de 2006, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o nome correto da proprietária, nomeada no R.01 da presente matrícula, é AMÉLIA TOYOMI HIRAI, conforme cópia autenticada da certidão de casamento extraída do termo nº 31077, livro 124, fls. 134, expedida aos 14 de junho de 1973, pelo Oficial de Registro Civil do 9º Subdistrito (Vila Mariana) de São Paulo-SP. [Prenotação nº 348.850 de 22/08/2014]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

wvs

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WL3Y8-9CTNL-CVE4D-CWG8C>

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.048-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

84.934

02

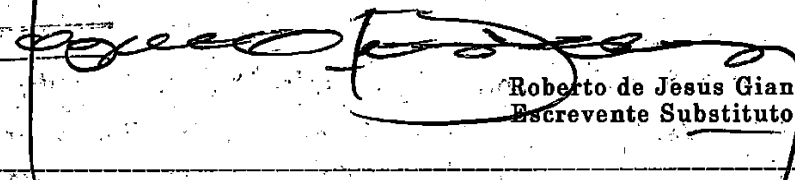
Guarujá, 17 de setembro de 2014

R.04

17 de setembro de 2014

Pelo mesmo instrumento particular datado de 01 de setembro de 2006, **ALCIDES HIRAI**, brasileiro, médico, RG. nº 3.587.773-SSP/SP, CPF/MF nº 510.019.858-34, e sua esposa **AMÉLIA TOYOMI HIRAI**, brasileira, médica, RG. nº 3.514.513-4-SSP/SP, CPF/MF nº 510.020.198-34, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Diogo de Faria nº 1077, apto. 112, Vila Clementino, **comprometeram-se a vender o imóvel objeto da presente matrícula, a MOISES SOARES FELIPE**, brasileiro, empresário, RG. nº M-663114-SSP/MG, CPF/MF nº 165.038.056-91, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **THATIANA PATERLINI FELIPE**, brasileira, empresária, RG. nº 598.933-SSP/ES, CPF/MF nº 052.483.827-50, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na Rua Silvio Daige nº 285, Jardim Tejereba, pelo preço de **R\$90.000,00**, a ser pago na forma e demais condições constantes do título. (Valor venal - 2014 - R\$255.983,60). [Prenotação nº 348.850 de 22/08/2014]

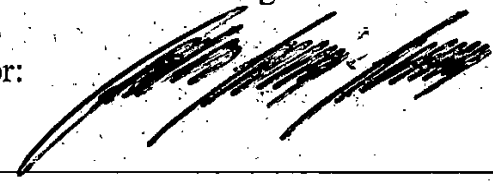
Registrado por


Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

www

R.5. Protocolo nº 453.640 de 27 de outubro de 2022. **Compra e Venda.** Por escritura pública lavrada em 25 de outubro de 2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itatiba-SP, livro 1.158, pág. 159/162, os proprietários, **ALCIDES HIRAI** e sua esposa **AMÉLIA TOYOMI HIRAI**, já qualificados, **venderam** o imóvel matriculado a **JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA GOUVEA**, brasileiro, divorciado, autônomo, RG nº 13582752-SSP/SP, CPF/MF nº 059.338.848-80, residente e domiciliado na Rua José Ferlizardo Rodrigues, nº 20, CD - ap. 22 - Uptower, Jardim Salessi, Itatiba-SP, pelo preço de R\$400.354,19. Valor venal - 2022 - R\$400.354,19. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.829,67. Guarujá, 10 de novembro de 2022. Selo digital nº 120469321GT000358419NO22K.

Registrado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua no verso)

Valide aqui - Matrícula
este documento**84.934**

Ficha

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WL3Y8-9CTNL-CVE4D-CWG8C>

R.6. Protocolo nº 455.588 de 20 de dezembro de 2022. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 19 de dezembro de 2022 (SFH), o proprietário, **JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA GOUVEA**, já qualificado, **vendeu** o imóvel matriculado a **SERGIO ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, RG nº 68029059X-SSP/SP, CPF/MF nº 090.005.145-09, residente e domiciliado na Rua Marivaldo Fernandes nº 411, ap. 43, Enseada, Guarujá-SP, pelo preço de R\$591.000,00. Valor Venal - 2022 - R\$400.354,19. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.723,25. Guarujá, 02 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321RI000372758HH23L.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.7. Protocolo nº 455.588 de 20 de dezembro de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 19 de dezembro de 2022 (SFH), **SERGIO ALVES DOS SANTOS**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado 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\$472.800,00 (quatrocentos e setenta e dois mil e oitocentos reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 19/01/2023, e incidência de juros à taxa nominal de 8,6026% a.a. e efetiva de 8,9500% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$591.000,00 (quinhentos e noventa e um mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.383,00. Guarujá, 02 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469321BI000372759HD23O.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 455.588 de 20 de dezembro de 2022. **Cédula de Crédito Imobiliário.** Por instrumento particular com força de escritura de 19 de dezembro de 2022 (SFH), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a cédula de crédito imobiliário integral e cartular nº 1.4444.1982978-7, série 1222, figurando como devedor **SERGIO ALVES DOS SANTOS**, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 02 de janeiro de 2023. Selo digital nº 120469331AE000372760DY236.

(continua na ficha 03)



CNM: 120469.2.0084934-98

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

Matrícula

Ficha

84.934

03

Guarujá, 2 de

janeiro

de 2023

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.9. Protocolo nº 486.875 de 27 de janeiro 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$612.559,86. Valor venal - R\$473.973,21. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$881,08. Guarujá, 13 de agosto de 2025. Selo digital nº 1204693310000000948227254.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.10. Protocolo nº 486.875 de 27 de janeiro de 2025. **Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário por Consolidação.** Nos termos do procedimento administrativo supracitado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da averbação nº 08 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 13 de agosto de 2025. Selo digital nº 1204693310000000948228252.

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/WL3Y8-9CTNL-CVE4D-CWG8C>



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 14:25:43 horas do dia 13/08/2025
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: 1204693C3000000094823025X.

CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.

ART.12, LEI 13.331/2002.

Prenotação nº 486875



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WL3Y8-9CTNL-CVE4D-CWG8C>