



.435-AP_205

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0124140-44

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

124.140

Ficha

01

Guarujá,

de

de

Imóvel: Apartamento nº 205 (tipo 03), localizado no 2º andar ou 3º pavimento do condomínio edifício integrante do **Residencial Morada dos Pássaros - Condomínio Arara**, situado na Rua Bentevi nº 78, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área privativa de 38,1600m², a área de uso comum de 24,7373m², a área real total de 62,8973m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02483 do todo. A garagem do empreendimento é coletiva e as vagas serão ocupadas pela ordem de chegada.

Contribuinte: 2-0289-008-000 (área maior)

Proprietaria: MPJ - S.P.E. LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 13.386.403/0001-62, com sede na Avenida Conselheiro Nébias nº 756, Conjunto 2710, Boqueirão, Santos-SP

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 113.319 (Aquisição); R.2 na matrícula 114.435 datado de 19/08/2021 (Incorporação Imobiliária), todas deste cartório.

[Protocolo nº 450.883 de 22 de agosto de 2022]. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00.

Escrevente Autorizado:

Silvio Luiz da Luz

AV.01. Protocolo nº 450.883 de 22 de agosto de 2022. **Abertura de Ficha Complementar.** A presente ficha complementar é integrante da **Matrícula 114.435**, e tem por objeto a **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO**, acima descrita, na forma prevista no item 221.1, Capítulo XX das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 31 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469311TC000335963VP226.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/574D8-4UA3E-SMHQY-ARUFM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento

Matrícula

124.140

Ficha

01

Verso

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.2. Protocolo nº 450.883 de 22 de agosto de 2022. **Afetação.** Conforme requerimento datado de 22 de julho de 2021, averbado sob nº 3 na matrícula nº 114.435, a incorporação imobiliária do empreendimento “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO ARARA” foi submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, na forma prevista nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931 de 2/8/2004. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 31 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331PV000335964CY22Q.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.3. Protocolo nº 450.883 de 22 de agosto de 2022. **Transporte de Ônus – Hipoteca Convencional.** Conforme R.4 na matrícula nº 114.435, datado de 29/04/2022, sobre o imóvel matriculado pesa o ônus de hipoteca convencional, em favor da **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\$4.791.411,75** (quatro milhões, setecentos e noventa e um mil, quatrocentos e onze reais e setenta e cinco centavos), destinado a construção do empreendimento referido no registro nº 2 da matrícula 114.435 (composto de 40 unidades), a ser paga durante os prazo 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 a.a. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante – 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, 31 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331MR000335965WP22W.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.4. Protocolo nº 463.027 de 04 de julho de 2023. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura datado de 28 de junho de 2023

(continua na ficha 02)



435-AP_205

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0124140-44

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

124.140

Ficha

02

Guarujá,

de

de

(PMCMV), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na AV.3 no valor de R\$4.791.411,75 (+39 imóveis), somente com referência ao imóvel objeto da presente ficha complementar. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$256,81. Guarujá, 13 de julho de 2023. Selo digital nº 120469331YQ000424003OP239

Averbado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

R.5. Protocolo nº 463.027 de 04 de julho de 2023. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de junho de 2023 (PMCMV), **MPJ - S.P.E. LTDA**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal de terreno de 0,02483, correspondente ao apartamento 205, retro descrito, a **INGRID DA CAL DAS NEVES**, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, RG nº 55.433.497-5-SSP/SP, CPF/MF nº 466.911.068-30, residente e domiciliada na Rua Manoel Vicente de Brito nº 58, ap. 12, Guarujá-SP, pelo preço de R\$239.000,00 incluídas as futuras benfeitorias. Valor atribuído à fração ideal: R\$20.357,03. Valor Venal - 2023 - fração ideal - R\$1.695,30. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$636,84. Guarujá, 13 de julho de 2023. Selo digital nº 120469321CO000424004AV23M.

Registrado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

R.6. Protocolo nº 463.027 de 04 de julho de 2023. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de junho de 2023 (PMCMV), **INGRID DA CAL DAS NEVES**, já qualificada, alienou fiduciariamente a fração ideal de terreno de 0,02483, correspondente ao apartamento 205, 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\$191.200,00 (cento e noventa e um mil e duzentos reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 25/07/2023, e incidência de juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$239.000,00 (duzentos e trinta e nove mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.043,26. Guarujá, 13 de julho de 2023. Selo digital nº 120469321NE000424006XY23C.

Registrado por:

Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/574D8-4UA3E-SMHQY-ARUFM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

124.140

Ficha

02

Verso

AV.7. Protocolo nº 471.052 de 16 de janeiro de 2024. Transporte - Alteração do Critério de Cálculo de Áreas. Por instrumento particular de 01 de dezembro de 2023, rocedo à presente averbação para constar que em virtude da Alteração do Critério de Cálculo de Áreas averbada sob nº 6 na matrícula 114.435 deste cartório, o imóvel matriculado passou a ter a área privativa de 38,1600m², a área de uso comum de 21,8491m², encerrando a área total construída de 60,009m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,02483 do todo. Emolumentos cobrados pelo ato R\$0,00. Guarujá, 09 de fevereiro de 2024. Selo digital nº 1204693E1EC000492171PM24S.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 471.052 de 16 de janeiro de 2024. 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 Arara**", situado na Rua Bentevi nº 78, 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 114.435 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, 09 de fevereiro de 2024. Selo digital nº 1204693E1QM000492172KQ24O.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.9. Protocolo nº 471.052 de 16 de janeiro de 2024. Atribuição. Por instrumento particular de 01 de dezembro de 2023, o imóvel matriculado foi **atribuído** a **INGRID DA CAL DAS NEVES**, já qualificada, pelo valor de R\$126.559,22. Valor venal - 2024 - R\$35.911,95. Emolumentos cobrados pelo ato R\$885,47. Guarujá, 09 de fevereiro de 2024. Selo digital nº 120469321TL000492174VW24G.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/574D8-4UA3E-SMHQY-ARUFM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 120469.2.0124140-44

O 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

124.140

03

01 de abril de 2026

AV.10. Protocolo nº 500.686 de 06 de janeiro de 2026. **Cadastro Urbano.** Nos termos do procedimento administrativo que tramitou perante este Oficial na forma do art. 26 da Lei 9.514/97, instruído com certidão, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se atualmente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ~~2-0289-008-015~~. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 01 de abril de 2026. Selo digital nº 1204693310000001015535261F.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.11. Protocolo nº 500.686 de 06 de janeiro de 2026. **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 requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, datado de 17 de março de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$247.926,00. Valor venal - R\$65.809,53. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$640,25. Guarujá, 01 de abril de 2026. Selo digital nº 120469331000000101553626D.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** 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/574D8-4UA3E-SMHQY-ARUFM>



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 fé 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 15:14:56 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: 1204693C30000001015540264.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 500686



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/574D8-4UA3E-SMHQY-ARUFM>