



CNM: 120469.2.0091287-51

VRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIALValide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

91287

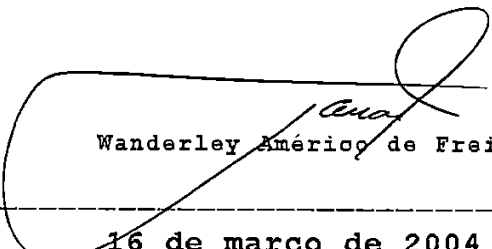
01

Guarujá, 11 de março de 2004

Imóvel: Apartamento n° 161, localizado no 16° andar ou 18° pavimento do "EDIFÍCIO ALBATROZ III", que faz parte integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS ALBATROZ III e PAJUÇARA, situado na Rua Taubaté n° 85, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 150,03m², a área comum de 33,31m², a área de garagem de 49,40m², encerrando a área total construída de 232,74m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 1,5309%, cabendo o direito de uso de duas vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo, andar térreo e 1° andar do edifício, sujeitas ao uso de manobrista.

Proprietária: ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio n° 2477, conjunto 111, sala C, CNPJ/MF. n° 55.944.045/0001-06.

Registro Anterior: R.04 datado de 29.10.1986 (aquisição), e R.09 datado de 29.01.2004 (especificação de condomínio), ambos da matrícula n° 19.963 deste Cartório.

Escrevente Substituto
Wanderley Américo de Freitas

wfs

Av.01

16 de março de 2004

Por escritura datada de 29 de dezembro de 2003, do 1° Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 436, fls. 373/376, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>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

Valide aqui
este documento

Matrícula

91287

Ficha

01

Verso

objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 0-0038-009-029, conforme cópia autenticada do carnê de aviso de imposto nº 014.257, expedido pela referida Prefeitura.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

WWS

R.02

16 de março de 2004

Pela mesma escritura datada de 29 de dezembro de 2003, já referida, a **ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **JOSE EDUARDO PIRES MENDONÇA**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG. nº 5.538.462-SSP/SP, CPF/MF nº 797.309.068-15, residente e domiciliado na Alameda dos Arapurus, nº 854, apto. 171, em São Paulo, Capital, pelo preço de **R\$50.000,00**. A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito-CND., expedida pelo INSS., bem como a Certidão Negativa de Débito 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. (Valor venal de 2004 - R\$185.911,51).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

WWS

AV.3

14 de junho de 2019

Penhora. Conforme certidão expedida por Central de Mandados de São Paulo, Justiça do Trabalho - 2ª Região, em 09/06/2019, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 10010811820185020078, tendo como reclamante **FRANCISCO PIRONTI FILHO**, CPF/MF nº 124.750.258-91, contra **JOSE EDUARDO PIRES MENDONÇA**, CPF/MF nº 797.309.068-15, e outros 02, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa: R\$23.500,00. [Prenotação

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>



CNM: 120469.2.0091287-51

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

91.287

02

BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 14 de junho de 2019

nº 402.970 de 10/06/2019]. Selo digital nº 1204693J1WR000046445RA19E.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.4

18 de fevereiro de 2020

Cancelamento de Penhora. Por determinação constante da sentença prolatada aos 27 de janeiro de 2020, com força de mandado expedida pela 78ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP., nos autos da Execução Trabalhista [Processo nº 10010811820185020078], foi determinado o cancelamento da penhora (objeto da AV.03 supra) que recaiu sobre o imóvel desta matrícula.[Prenotação nº 411.287 de 11/02/2020]. Selo digital nº 1204693E3HK000096325LV20Z.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.5. Protocolo nº 480.818 de 11 de setembro de 2024. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 21 de dezembro de 2023, **JOSE EDUARDO PIRES MENDONÇA**, já qualificado, vendeu o imóvel matriculado a **NADJANE WANDERLEY RODRIGUES PEREZ**, brasileira, viúva, proprietária de estabelecimento comercial, CPF sob nº 270.484.658-83, residente e domiciliada na Rua Taubaté, 85, ap. 161, Pitangueiras, Guarujá-SP, pelo preço de R\$760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais). Valor venal de **R\$517.901,89**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.149,66. Guarujá, 25 de setembro de 2024. Selo digital nº 1204693210000000856545245.

Registrado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

R.6. Protocolo nº 480.818 de 11 de setembro de 2024. **Alienação Fiduciária.** Pelo instrumento mencionado no R.5, **NADJANE WANDERLEY RODRIGUES PEREZ**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na SBS Quadra 4 Bloco A Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília-DF, em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R\$608.000,00 (seiscentos e oito mil reais), com prazo de amortização de 420 meses, e vencimento do primeiro encargo

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>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

91.287

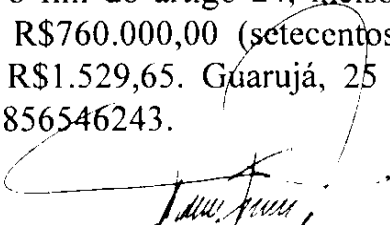
Ficha

02

Verso

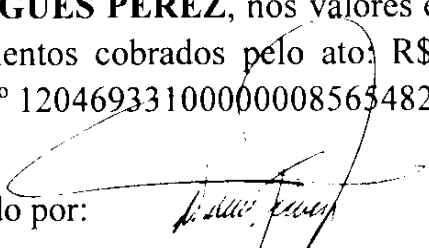
mensal em 22/01/2024, e incidência de juros à taxa nominal de 9,3764% a.a e efetiva de 9,79% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.529,65. Guarujá, 25 de setembro de 2024. Selo digital nº 1204693210000000856546243.

Registrado por:


Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

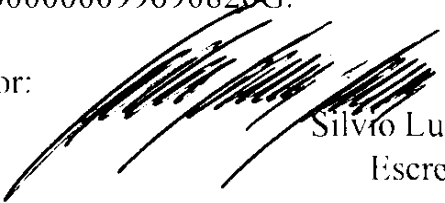
Av.7. Protocolo nº 480.818, de 11 de setembro de 2024. **Cédula de Crédito Imobiliário.** Pelo mesmo instrumento mencionado no R.5, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada emitiu a cédula de crédito imobiliário integral e cartular nº 1.4444.221499-2, série 1223, figurando como devedora **NADJANE WANDERLEY RODRIGUES PEREZ**, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 25 de setembro de 2024. Selo digital nº 120469331000000085654824X.

Averbado por:


Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.8. Protocolo nº 488.158 de 27 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 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\$777.487,00. Valor venal - R\$566.572,32. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 22 de janeiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000099690826G.

Averbado por:


Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.9. Protocolo nº 488.158 de 27 de fevereiro de 2025. **Cancelamento de Cédula**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 120469.2.0091287-51

IO 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

91.287

03

22 de janeiro de 2026

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 07 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 22 de janeiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000099690926E.

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/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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 10:55:29 horas do dia 22/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "e").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1204693C30000000996915261.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 488158



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N8GS-QV65N-PZJUG-3M56A>