



6.566-AP.172

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0113611-09 114

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

OFICIAL DESIGNADA

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

113611

1

Guarujá, 4 de janeiro de 2019

Imóvel: Apartamento nº 172, localizado no 17º pavimento do **EDIFÍCIO PANORAMIQUE 180º**, situado na Rua 26 nº 126, no loteamento denominado Jardim Centenário, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área útil ou privativa de 91,3700m², a área comum de vaga de garagem de 20,7000m², a área de uso comum de 63,0715m², a área total construída de 175,1415m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,012% do todo, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem do edifício, localizada parte no subsolo, e parte no andar térreo, integrantes das partes e coisas comuns do condomínio.

Proprietária: PANORAMIQUE SPE LTDA, com sede na Rua Leonor da Silva Quadros nº 397, Jardim Centenário, Guarujá-SP, CNPJ/MF nº 19.693.129/0001-50.

Registro anterior: Registro nº 15 datado de 14/1/2015, na matrícula nº 4.043; Registro nº 15, datado de 14/1/2015 na matrícula 11.242; Registro nº 13 datado de 14/10/2014 na matrícula 15.336; Registro nº 6 datado de 23/10/2014 na matrícula 20.372; Registro nº 5 datado de 14/1/2015 na matrícula 56.972; Registro nº 4 datado de 14/1/2015 na matrícula 56.985; Registro nº 17, datado de 10/11/2014 na matrícula 77.457; Registro nº 18 datado de 18/11/2014, na matrícula 77.457 (**aquisição**); e Registro nº 3 datado de 14 de janeiro de 2015 (**Incorporação Imobiliária**), na matrícula nº 106.566, todas deste cartório.

Oficial Designado

Waldir Francisco da Silva

mfs

AV.1

28 de dezembro de 2018

Abertura de Ficha Complementar. A presente ficha complementar é integrante da matrícula nº 106.566, e tem por objeto a **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO**, acima descrita, na forma prevista no item 226.1, Capítulo XX das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Averbado por:

Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

mfs

AV.2

4 de janeiro de 2019

Transformação de Ficha Complementar em Nova Matrícula. Procedo de ofício a presente averbação para constar que, a construção do Edifício Panoramique 180º foi concluída e o mesmo instituído em condomínio edilício, conforme averbação nº 10 e registro nº 11 na matrícula nº 106.566 deste cartório. Em consequência, a presente ficha complementar é neste ato transformada em nova matrícula, tendo por objeto a unidade autônoma acima descrita, já construída. [Prenotação nº 397.012 de 7/12/2018].

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BYK2-W39SK-RTQNR-JKJAX>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA HATSUE TAMASHIRO, liberado nos autos em 26/09/2025 às 16:42: digital.org.br Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código 2aTGfICL.

Valide aqui
este documento

Matrícula

113611

Ficha

01

Verso

Averbado por:

Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

wfs/mfs

R.3

10 de janeiro de 2019

Compra e Venda. Por escritura datada de 30 de novembro de 2018 do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP, livro 811, páginas 165/174, a **PANORAMIQUE SPE LTDA**, sociedade de propósito específico limitada, com sede na Rua Leonor da Silva Quadros nº 397, Jardim Centenário, Guarujá-SP, CNPJ/MF nº 19.693.129/0001-50, **vendeu** o imóvel desta matrícula, à **VICTOR JOSÉ SANTOS**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 49.892.465-8-SSP/SP, CPF/MF nº 463.627.768-60, residente e domiciliado na Avenida Rei Alberto I nº 268, apartamento 152, Ponta da Praia, Santos-SP, pelo preço de R\$590.000,00. (Valor venal – 2018 – R\$26.265,33). [Prenotação nº 397.522 de 20/12/2018]

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Autorizado

mfs

R.4

10 de janeiro de 2019

Alienação Fiduciária. Pela mesma escritura datada de 30 de novembro de 2018, **VICTOR JOSÉ SANTOS**, já qualificado, **deu** o imóvel desta matrícula, em **alienação fiduciária** de acordo com a Lei nº 9.514/97 à **PANORAMIQUE SPE LTDA**, já qualificada, para a garantia da dívida de R\$731.185,99, da seguinte forma: R\$513.462,69, deverão ser pagos em 117 parcelas mensais e sucessivas, que aplicada a Tabela Price com taxa de juros de 12% ao ano, importarão no valor de R\$4.388,57, cada uma, com o vencimento da primeira para o dia 20/12/2018, e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes; e mais R\$217.723,30, que deverão ser pagos em 10 parcelas semestrais e sucessivas, que aplicada a Tabela Price com taxa de juros de 12% ao ano, importarão no valor de R\$21.772,33 cada uma, com vencimento da primeira para o dia 30 de dezembro de 2018, e as demais para o mesmo dia dos semestres subsequentes, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 397.522 de 20/12/2018].

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Autorizado

mfs

AV.5. Protocolo nº 460.349 de 25 de abril de 2023. **Transformação de Sociedade.** Por instrumento particular datado de 14 de abril de 2023, instruído com documento probatório, procedo à presente averbação para constar que **PANORAMIQUE SPE LTDA** foi transformada em sociedade anônima fechada sob a denominação **PANORAMIQUE SPE EMPREENDIMENTOS S/A**.

(continua na ficha 02)

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

113.611

02

Guarujá, 12 de maio de 2023

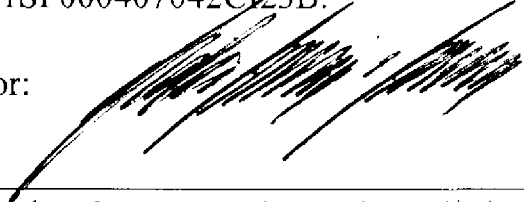
Emolumentos cobrados pelo ato: R\$103,97. Guarujá, 12 de maio de 2023. Selo digital nº 120469331RH000407040HX23Q.

Averbado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.6. Protocolo nº 460.349 de 25 de abril de 2023. **Transformação de Sociedade.** Por instrumento particular datado de 14 de abril de 2023, instruída com documento probatório, procedo à presente averbação para constar que PANORAMIQUE SPE EMPREENDIMENTOS S/A foi transformada em sociedade empresária limitada sob a denominação PANORAMIQUE SPE EMPREENDIMENTOS LTDA. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$35,73. Guarujá, 12 de maio de 2023. Selo digital nº 120469331SP000407042CI23B.

Averbado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.7. Protocolo nº 460.349 de 25 de abril de 2023. **Aditamento.** Por instrumento particular de 14 de abril de 2023, as partes de um lado PANORAMIQUE SPE EMPREENDIMENTOS LTDA, e de outro lado VICTOR JOSÉ SANTOS, já qualificados, resolveram de comum acordo aditar a garantia fiduciária objeto do R.4 supra, para constar as seguintes alterações: o valor do saldo devedor aplicada a Tabela Price com taxa de juros de 12% ao ano passa a ser R\$977.254,32 (novecentos e setenta e sete mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e trinta e dois centavos), a ser pago em 84 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$11.633,98 (onze mil, seiscentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos), com vencimento da primeira para o dia 25/04/2023 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que, todas as parcelas deverão ser pagas, corrigidas mês a mês, pelo índice do IPCA, tudo na forma e demais condições constantes do título. Emolumentos cobrados pelo ato R\$618,57. Guarujá, 12 de maio de 2023. Selo digital nº 120469331NJ000407043CH23S.

Averbado por:


Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 496.048 de 17 de setembro de 2025. **Penhora.** Por certidão expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP, aos 16 de setembro de 2025, nos autos do processo nº 1015919-85.2024.8.26.0223 da ação de execução civil, movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL PANORAMIQUE 180,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BYK2-W39SK-RTQNR-JKJAX>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA HATSUE TAMASHIRO, liberado nos autos em 26/09/2025 às 16:42: digital.org.br Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código 2aTGFICL.

:onr



Valide aqui
este documento

Matricula

113.611

Ficha

02

Verso

CNPJ/MF nº 30.850.942/0001-20, em face de VICTOR JOSE SANTOS, CPF/MF nº 463.627.768-60, pelo valor de R\$13.567,13 (treze mil, quinhentos e sessenta e sete reais e treze centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** dos direitos de devedor fiduciante do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$214,28. Guarujá, 23 de setembro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000961267253.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

** 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/8BYK2-W39SK-RTQNR-JKJAX>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA HATSUE TAMASHIRO, liberado nos autos em 26/09/2025 às 16:42: digital.org.br Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015919-85.2024.8.26.0223 e código 2aTGFICL.

onr



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

fls. 118



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 11:30:08 horas do dia 23/09/2025
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: 1204693C3000000096126825H.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 496048



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BYK2-W39SK-RTQNR-JKJAX>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BYK2-W39SK-RTQNR-JKJAX>

EM BRANCO