



17-AP_306

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0122140-30

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui.
este documento

Matrícula

122.140

Ficha

01

Guarujá,

de

de

Imóvel: Apartamento nº 306, (tipo 03), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do condomínio edifício “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO GRAÚNA”, situado na Rua Bentevi nº 46, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com 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.

Cadastro: 2-0289-010-000 (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 25/2/2021 (incorporação imobiliária), na matrícula nº 114.437, todas as matrículas deste cartório.

Escrevente Substituto.

Bel. Waldir Francisco da Silva

AV.1. Protocolo nº 433.746 de 09 de agosto de 2021. **Abertura de Ficha Complementar.** A presente ficha complementar é integrante da matrícula nº 114.437, e tem por objeto a UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO, acima descrita. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 02 de setembro de 2021. Selo digital nº 120469311KI000225277LH21J.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.2. Protocolo nº 433.746 de 09 de agosto de 2021. **Afetação.** Conforme requerimento datado de 5 de janeiro de 2021, averbado sob nº 3 na matrícula nº 114.437, a incorporação imobiliária do empreendimento “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO GRAÚNA” 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/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>

Valide aqui. Matrícula
este documento**122.140**

Ficha

01

Verso

16/12/1964, introduzidos pela Lei nº 10.931 de 2/8/2004. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 02 de setembro de 2021. Selo digital nº 120469331HW000225278QX214.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.3. Protocolo nº 433.746 de 09 de agosto de 2021. **Transporte de Ônus de Hipoteca.** Conforme instrumento particular datado de 14 de junho de 2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64 e art. 38 da Lei nº 9.514/97, no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, (Prenotação nº 431.563 de 24/6/2021), registrado sob nº 6 na matrícula nº 114.437, em data de 27/7/2021, 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\$4.565.312,50 (Quatro milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos), destinado a construção do empreendimento composto de 40 unidades, a ser paga, depois de expirado o prazo de carência de 12 meses, em até 36 (trinta e seis) meses, acrescida de todos os encargos, sobre o saldo devedor correspondente a 144,00% da taxa média diária do CDI – Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela CETIP. Avaliação para fins do art. 1.484 do Código Civil: R\$8.080.000,00 (Oito milhões e oitenta mil reais), tudo na forma e demais condições do título. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 02 de setembro de 2021. Selo digital nº 120469331AQ000225279TX21J.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.4. Protocolo nº 438.859 de 18 de novembro de 2021. **Cancelamento de Hipoteca.** Por instrumento particular com força de escritura de 11 de novembro de 2021 (PCVA), é feita a presente averbação para constar que **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca no valor de R\$4.565.312,50, incluído outros 39 imóveis (mencionada na AV.3), somente em relação a unidade objeto da presente ficha complementar. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$465,06. Guarujá, 30 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331EW000250107PX21L.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>



37-AP_306

N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0122140-30

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui. Matrícula
este documento

122.140

Ficha

02

Guarujá, 30 de novembro de 2021

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.5. Protocolo nº 438.859 de 18 de novembro de 2021. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 11 de novembro de 2021 (PCVA), **MPJ - S.P.E. LTDA**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal de terreno de 0,02483, correspondente ao apartamento nº 306 retro descrito, a **CARLOS PIERRE SILVA DE JESUS**, brasileiro, solteiro, pensionista, RG nº 373042449-SSP/SP, CPF/MF nº 228.158.838-64, residente e domiciliado na Rua Benedito Boaventura nº 400, Casa, Guarujá-SP, pelo preço de R\$202.000,00 incluídas as futuras benfeitorias, sendo R\$901,25 referentes a recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço do comprador e R\$2.535,00 referentes aos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor atribuído à fração ideal: R\$20.357,03. (Valor venal - 2021 - fração ideal - R\$1.430,84). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$511,75. Guarujá, 30 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469321CH000250109LD21B.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.6. Protocolo nº 438.859 de 18 de novembro de 2021. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 11 de novembro de 2021 (PCVA), **CARLOS PIERRE SILVA DE JESUS**, já qualificado, deu a fração ideal de terreno de 0,02483, que corresponderá ao Apartamento 306, em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei nº 9.514/97, à **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 lhes concedeu, no valor de R\$161.600,00 (cento e sessenta e um mil e seiscentos reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 10/12/2021, e incidência de juros à taxa nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$202.000,00 (duzentos e dois mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$885,84. Guarujá, 30 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469321AQ000250110KO211.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.7. Protocolo nº 468.889 de 24 de novembro de 2023. **Transporte - Alteração do Critério de Cálculo de Áreas.** Por requerimento de 24 de novembro de 2023,
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



37-AP_306

CNM: 120469.2.0122140-30

Valide aqui
este documento Matrícula**122.140**

Ficha

02

Verso

procedo à presente averbação para constar que em virtude da Alteração do Critério de Cálculo de Áreas averbada sob nº 9 na matrícula 114.437 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 a cada um, 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, 26 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469331FJ000475185GN236.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 468.889 de 24 de novembro 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 Graúna**", situado na Rua Bentevi nº 46, no loteamento Jardim dos Pássaros, **foi concluída** e o mesmo instituído em condomínio edilício, conforme averbação nº 10 e registro nº 11 na matrícula nº 114.437 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, 26 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469331GL000475186US23C.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.9. Protocolo nº 468.889 de 24 de novembro de 2023. **Atribuição.** Por requerimento de 24 de novembro de 2023, o imóvel matriculado foi **atribuído** a **CARLOS PIERRE SILVA DE JESUS**, já qualificado, pelo valor de R\$101.524,45. Valor venal - 2023 - R\$1.695,29. Emolumentos cobrados pelo ato R\$672,16. Guarujá, 26 de dezembro de 2023. Selo digital nº 120469321FN000475187GO23Y.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.10. Protocolo nº 499.638 de 09 de dezembro de 2025. **Cadastro Urbano.** Nos termos do procedimento administrativo inframencionado 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

Continua na ficha 03Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>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: 120469.2.0122140-30

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

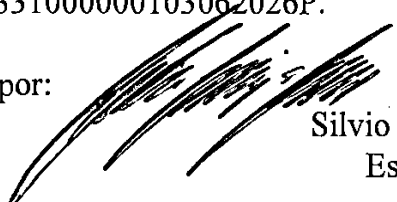
122.140

03

01 de junho de 2026

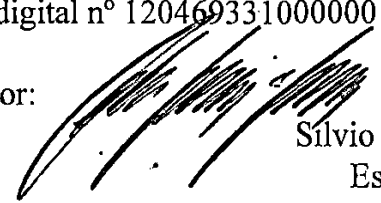
cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 2-0289-010-026. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 01 de junho de 2026. Selo digital nº 120469331000000103062026P.

Averbado por:


Silvio Luiz Da Luz
Escrivente

AV.11. Protocolo nº 499.638 de 09 de dezembro 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, datado de 21 de maio de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$215.500,02. Valor venal - R\$65.809,53. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$611,68. Guarujá, 01 de junho de 2026. Selo digital nº 120469331000000103062126N.

Averbado por:


Silvio Luiz Da Luz
Escrivente

** 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/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>



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 10:39:31 horas do dia 01/06/2026
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: 1204693C3000000103062726R.

CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.

ART.12, LEI 13.331/2002.

Prenotação nº 499638



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPDKU-NCNFT-WUWAG-F7DFW>