CNM: 120469.2.0070702-17

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

matrícula 70702 | ficha 01

Guarujá, 22 de fevereiro de 19 91

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar, do EDIFÍCIO CAPO TAORMINA, BLOCO III, que faz parte integrante do CONDOMÍNIO MEDITERRANÉE III, situado a Rua Bolívia nº 181, parte no loteamento Jardim das Conchas e parte do loteamento Santa Marta ou Teófilo Stefno, na Praia da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil ou privativa de 147,00ms2, área comum de 120,52ms2, - (já incluída as vagas de garagem) área total construída de 267,52ms2, correspondendo uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 2,0031% e confronta/ de quem da Rua Bolívia olha para o edifício, pela frente com o recuo aéreo da construção frontal à Rua Bolívia, pelo lado direito com apartamento nº 32, duto e hall/ de circulação, pelo lado esquerdo com recuo aéreo lateral esquerdo do edifício e pelos fundos com dutos, hall de circulação e apartamento nº 33; cabendo a esse apartamento o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do edifício, obedecendo a/ ordem de chegada, em lugares indeterminados, sujeitas ao auxílio de manobristas. -- Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0173-011-035.

PROPRIETÁRIA: POZZANI CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, à -- Rua Minerva nº 272, inscrita no CGC/MF. sob nº 50.588.201/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 nas matrículas nºs 46.515 e 52.497; R.02 nas matrículas nºs 48.215 e 48.531; R.05 nas matrículas nºs 8.912 e 18.814; R.07 na matrícula nº53.335 R.08 na matrícula nº 13.796; R.09 na matrícula nº 32.755; matrícula nº 62.483 e R.5 na matrícula nº 62.981, todas deste Cartório.

Escrevente autorizado

R.01 — 22 de fevereiro de 1991

Por escritura de 31 de janeiro de 1991, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Vicente de Carvalho, Guarujá-SP, livro 121, fls. 338, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel acima descrito a VIA SOL - TRANSPORTE COLETIVO LTDA, com sede em Capivari-SP, à Avenida Pio XII nº 831, inscrita no CGC/MF. sob nº 46.925.624/ 0001-10; pelo preço de Cr$25.661,92. (valor venal/1991-Cr$14.463.872,09). Registrado por

Escrevente autorizado.

R.02 — 26 de novembro de 1996

Por escritura datada de 13 de novembro de 1996, lavrada no 3o. Cartório de Notas de Piracicaba-SP., Livro 366, folhas 192, **VIA SOL - TRANSPORTE COLETIVO LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **IDECH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.**, com sede em Piracicaba-SP., à Avenida Limeira No. 450, sala 01, inscrita no CGC/MF sob No. 00.581.671/0001-93; pelo preço de R$159.000,00.- (valor venal - 1996 - atualizado - R$155.270,42).- Registrado por escrevente.-

JR

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Documento gerado oficialmente pelo Registrador Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 120469.2.0070702-17

R. 03 — 20 de agosto de 2001

Por ~~escritura de 06 de agosto de 2001, do 2o. Cartório de~~ Notas de Guarujá-SP, do livro 374, pág. 105/111, a IDECH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, a PLINIO GONÇALVES DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, administrador de empresas, RG. no. 4.923.528-SSP-SP, e CPF/MF no. 758.312.288-00, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARIA ELIZABETH MARTINS DE OLIVEIRA, brasileira, química, RG. no. 5.043.012-SSP-SP, e CPF/MF no. 758.061.938-53, residente e domiciliado na Rua Artur Torres Filho no. 162, Santo Amaro, em São Paulo, Capital, pelo preço de R$113.500,00. (valor venal / 2001 / R$113.399,68). A presente venda é feita com a cláusula de PACTO COMISSÓRIO, regulado pelo artigo 1163 do Código Civil Brasileiro.

Registrado por Wanderley Américo de Freitas. Escrevente Substituto.

JP

Av.04 — **04 de dezembro de 2003**

Por requerimento datado de 03 de junho de 2002, a IDECH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, já qualificada, requereu a presente averbação para ficar constando que em virtude da quitação total do preço avençado na escritura de venda e compra datada de 06 de agosto de 2001, do 2º Tabelião de Notas de Guarujá-SP., livro 374, páginas 105/111, registrada sob nº 03 na presente matrícula, foi cumprido o pacto comissório celebrado entre a ora requerente e PLÍNIO GONÇALVES DE OLIVEIRA FILHO casado com MARIA ELIZABETH MARTINS DE OLIVEIRA, já qualificados.

Averbado por Wanderley Américo de Freitas Escrevente Substituto

WWS

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Av.05 03 de dezembro de 2008

Por instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 21 de novembro de 2008, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que a grafia correta do nome da esposa de Plinio Gonçalves de Oliveira Filho, é MARIA ELISABETH MARTINS DE OLIVEIRA, conforme cópia autenticada da Cédula de Identidade, RG. nº 5.043.012, expedida em 13 de abril de 1978, pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, e não como constou no R.03 e Av.04 da presente matrícula.

Averbado por Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jjs

R.06 03 de dezembro de 2008

Pelo mesmo instrumento particular datado de 21 de novembro de 2008, já mencionado, PLINIO GONÇALVES DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, administrador de empresas, RG. nº 4.923.528-X-SSP-SP, CPF/MF. nº 758.312.288-00, e sua esposa MARIA ELISABETH MARTINS DE OLIVEIRA, brasileira, química, RG. nº 5.043.012-SSP-SP, CPF/MF. nº 758.061.938-53, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro nº 135, apto. 91, São Paulo – SP, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula a ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL, brasileira, separada judicialmente, médica, RG. nº 9.436.778-SSP-SP, CPF/MF. nº 985.758.568-04, residente e domiciliada na Rua Cesário Mota nº 201, Centro, Sorocaba - SP, pelo preço de R$525.000,00. (valor venal - 2008 - R$177.947,43).

Registrado por Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jjs

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 120469.2.0070702-17

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 70.702 | Ficha 02 Verso

R.07 03 de dezembro de 2008

Pelo mesmo instrumento particular de 21 de novembro de 2008, **ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei 9.514/97 a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$420.000,00, a ser paga em 120 meses; sendo o valor do encargo mensal inicial de R$7.849,17, já acrescido dos respectivos juros e demais despesas, com vencimento previsto para 21 de dezembro de 2008, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.08 25 de janeiro de 2013

Por instrumento particular datado de 10 de dezembro de 2012, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.07 supra no valor de R$420.000,00.

Averbado por Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

afg

Av.09 03 de junho de 2014

Por instrumento particular com força de escritura pública de 27 de maio de 2014, é feita a presente averbação para constar que a separação consensual de ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL foi convertida em divórcio, nos termos da averbação de 08 de outubro de 2013 feita à margem do assento, conforme certidão de casamento matrícula 115477-01-55-1990-3-00002-287-0000672-70 expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Sorocaba-SP., aos 23 de maio de 2014. [prenotação nº 346346 de 27/05/2014]

continua na ficha nº 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
70.702	03

Guarujá, 03 de junho de 2014

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

R.10 — 03 de junho de 2014

Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública datado de 27 de maio de 2014, **ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL**, empresária, brasileira, divorciada, RG nº 9.436.778-SSP-SP, CPF/MF nº 985.758.568-04, residente e domiciliada em Araçoiaba da Serra-SP, à Al. Amazonas nº 45, Lago Azul, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **MARINEZ FRALETTI MIGUEL**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 4.970.344-4-SSP-SP, CPF/MF nº 794.182.018-87, residente e domiciliada em Sorocaba-SP., à Rua Cesario Mota nº 201, Vila Chiquita, pelo preço de R$1.300.000,00. (Valor Venal/2014-R$242.104,67). [prenotação nº 346346 de 27/05/2014]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

R.11 — 03 de junho de 2014

Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública datado de 27 de maio de 2014, **MARINEZ FRALETTI MIGUEL**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em **alienação fiduciária** de acordo com a Lei 9.514/97 ao **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília-DF, agência ALEM PONTE-SP, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida de R$800.000,00 a ser paga no prazo total de 181 meses, sendo o valor do encargo mensal inicial de R$12.545,37, juros à taxa nominal de 12,288% a.a. e efetiva de 13,000% a.a., vencendo-se o primeiro em 10/07/2014, na forma e nas demais condições constantes do título. [prenotação nº 346346 de 27/05/2014]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 120469.2.0070702-17

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

AV.12 14 de fevereiro de 2018

Cancelamento de Alienação Fiduciária. Por escritura datada de 26 de dezembro de 2017, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 4.653, páginas 077, o **BANCO DO BRASIL S/A,** já qualificado, tendo recebido a totalidade de seu crédito, no valor de R$800.000,00, autorizou o cancelamento da **alienação fiduciária** objeto do R.11 supra. [Prenotação nº. 386.541 de 31/1/2018]

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jr

R.13 14 de fevereiro de 2018

Compra e Venda. Pela mesma escritura datada de 26 de dezembro de 2017, **MARINEZ FRALETTI MIGUEL**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel desta matrícula, a **ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL**, brasileira, divorciada, empresária, RG. nº. 9.436.778-SSP/SP, CPF/MF nº. 985.758.568-04, residente e domiciliada em Araçoiaba da Serra-SP, na Avenida Lago Azul nº. 45, Setor 7, Fazenda Lago Azul; pelo preço de R$850.000,00. (valor venal - 2018 – R$306.256,23). [Prenotação nº. 386.541 de 31/1/2018]

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jr

R.14 14 de fevereiro de 2018

Alienação Fiduciária. Pela mesma escritura datada de 26 de dezembro de 2017, **ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL,** já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em **Alienação Fiduciária** de acordo com a Lei 9.514/97, a **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP., na Alameda Barão de Piracicaba nº. 740, 1º andar, Bairro Campos Elíseos, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.041.735/0001-90, para garantia da dívida de R$501.128,14, **referente ao saldo devedor no valor de R$193.061,50**, correspondente ao Grupo I152, Cota 166, a ser pago através de 151 parcelas, com vencimento da primeira

continua na ficha 04

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

parcela para 15/01/2018; **R$72.804,86**, correspondente ao Grupo I152, Cota 307, a ser pago através de 94 parcelas, com vencimento da primeira parcela para 15/01/2018; **R$121.618,46**, correspondente ao Grupo I152, Cota 377, a ser pago através de 111 parcelas, com vencimento da primeira parcela para 15/01/2018; **R$113.643,32**, correspondente ao Grupo I152, Cota 514, a ser pago através de 104 parcelas, com vencimento da primeira parcela para 15/01/2018, tudo na forma e nas demais condições constantes do título. [Prenotação nº. 386.541 de 31/1/2018]

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

jr

AV.15. Protocolo nº 453.870 de 03 de novembro de 2022. **Cancelamento de Alienação Fiduciária**. Por instrumento particular com força de escritura de 28 de outubro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002037692, **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA** autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.14 desta matrícula, no valor de R$193.061,50. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2022. Selo digital nº 120469331SL000363404TB220.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.16. Protocolo nº 453.870 de 03 de novembro de 2022. **Compra e Venda**. Por instrumento particular com força de escritura de 28 de outubro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002037692, a proprietária, **ELIZABETH INÊS FRALETTI MIGUEL**, já qualificada, **vendeu** o imóvel matriculado a **EIF-MIGUEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 34.907.405/0001-20, com sede na Avenida Pereira da Silva nº 797, Sala 05, Jardim Santa Rosália, Sorocaba-SP, pelo preço de R$918.000,00. Valor Venal - 2022 - R$357.646,92. Emolumentos cobrados pelo ato: R$3.302,93. Guarujá, 25 de novembro de 2022. Selo digital nº 120469321YM000363405CE22Y.

Registrado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.17. Protocolo nº 453.870 de 03 de novembro de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de outubro de 2022, recepcionado

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

eletronicamente sob nº AC002037692, **EIF-MIGUEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Alameda Barão de Piracicaba nº 740, 1º andar, CNPJ/MF nº 48.041.735/0001-90, para garantia da dívida de R$778.522,74, decorrente da sua participação no Consórcio Imobiliário, do qual é subscritora das seguintes cotas: Cota 230, Grupo I164, a ser paga através de 105 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 204, Grupo I173, a ser paga através de 115 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 597, Grupo I174, a ser paga através de 95 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 415, Grupo I176, a ser paga através de 118 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 235, Grupo I181, a ser paga através de 118 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 410, Grupo I185, a ser paga através de 126 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 326, Grupo I188, a ser paga através de 134 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 171, Grupo I195, a ser paga através de 148 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; Cota 481, Grupo I199, a ser paga através de 145 parcelas mensais, vencendo-se a próxima em 15/11/2022; todas reajustáveis pelo INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, na forma e demais condições constantes do título. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R$918.000,00 (novecentos e dezoito mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2022. Selo digital nº 120469321BQ000363407JW22T.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

AV.18. Protocolo nº 453.870 de 03 de novembro de 2022. **Incomunicabilidade de Direitos.** Por instrumento particular com força de escritura de 28 de outubro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002037692, é feita a presente averbação para constar que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária **registrada sob nº 17** acima, **não se comunicam com o patrimônio da credora**, uma vez que, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora, conforme previsto nos incisos I, II, III e IV do §5º, art. 5º da Lei nº 11.795/08. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2022. Selo digital nº 120469331AK000363408IX22W.

(continua na ficha 05)

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13

CNM: 120469.2.0070702-17

Matrícula	Ficha
70.702	05

Guarujá, 25 de novembro de 2022

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

Av. 19. Protocolo nº 477.603, de 27 de junho de 2024. **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, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor, pelo valor de R$918.000,00. Valor venal de **R$406.780,81.** Emolumentos cobrados pelo ato: R$1.112,57. Guarujá, 28 de outubro de 2024. Selo digital nº 1204693310000000866805247.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 18/03/2025 08:56:05 - VALOR: R$ 22,13