675953 16/11/2026 15:21:34 1/12

Valide aqui este documento

N.o 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0057293-86

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

matrícula 57293 | ficha 01 | Guarujá, 15 de dezembro de 19 86

Imóvel:- O prédio residencial sob nº 277 da Avenida Manoel Nascimento Junior, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, e seu respectivo terreno que corresponde ao lote 1 da Quadra 9, do loteamento denominado Jardim Virginia, medindo 17,00 ms de frente, por 37,80 ms da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno, onde confina com o lote 2; 25,80 ms do lado esquerdo onde confina com o lote 14 e 20,85 ms nos fundos, onde confina com o lote 13, com a área de 541,00 ms2,-

Proprietários:- VALDOMIRO DE GOUVEIA FERRÃO, brasileiro, do comércio, casado no regime de comunhao de bens com ELISA MARINA DE GOUVEIA FERRÃO, portador do R.G. nº 1.472.422 e do C.P.F. nº 008.381.108, domiciliado e residente em São Paulo, à Rua Albuquerque Lins nº 1.006.-1º andar.

Registro anterior:- Transcrição 16.306 deste Cartório.-

O Oficial:-

bo

Av.1 — 09 de fevereiro de 1987

Conforme Carta de Sentença extraida dos Autos de Separação Consensual requerida por VALDOMIRO DE GOUVEIA FERRÃO e ELISA MARINA DE GOUVEIA FERRÃO, (PROC. nº 514/75), expedida pelo Juiza de Direito da 6ª Vara e Cartório do 6º Ofício da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, aos 14 de outubro de 1986, é feita a presente averbação para ficar constando que o atual estado civil dos requerentes acima é o de separados consensualmente, sendo que a separanda voltou a usar o nome de solteira, ou seja, ELISA MARINA RIBEIRO DA SILVA. Averbado por Escrevente autorizada.

ks

R.2 — 09 de fevereiro de 1987

Pela mesma Carta de Sentença expedida em 14 de outubro de 1986, acima mencionada, o imóvel desta Matricula, avaliado em Cr$146.880,00, COUBE em sua totalidade a VALDOMIRO DE GOUVEIA FERRÃO, separado consensualmente, portador do RG. nº 1.472.422, inscrito no CPF/MF. sob nº 008.381.108/78 do comercio, brasileiro, residente em São Paulo-SP,na Alameda Barão de Limeira 977, (valor venal-1986-Cz$991.245,74).- Registrado por Escrevente autorizada.-

ks

Av.03 — 24 de Maio de 1.993

Por escritura datada de 04 de maio de 1993, lavrada no 6º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, livro 2404, fls. 14, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0370-001-000, conforme comprova com a cópia autenticada do Aviso de Imposto, Carnet nº 050.366, emitido pela referida Prefeitura.- Averbado por escrevente autorizado.

jjs

R.04 — 24 de Maio de 1.993

Pela mesma escritura datada de 04 de maio de 1993, acima mencionada, VALDOMIRO DE/

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

675953 16/11/2026 15:21:34 2/12

CNM: 120469.2.0057293-86

Valide aqui este documento

CONVEIA FERRÃO, retro qualificado, VENDEU o imóvel retro descrito a LUIZ CARLOS / CRESTANA, engenheiro civil e sua mulher LÚCIA HELENA DORSA CRESTANA, professora,- brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77 portadores das cédulas de identidade RG. nºs. 2.614.281-SSP/SP. e 3.808.216-SSP/-SP., respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob os nºs. 000.465.078-68 e 000.622.-228-56, respectivamente, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital, à Rua Honorato Faustino nº 56, regime de casamento esse adotado nos têrmos da escritura - de pacto antenupcial lavrada no 8º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, em 04/ de maio de 1982, livro nº 1185, fls. 186, registrada sob o nº 2188, em 16 de ju-- lho de 1982, no livro nº 3 - Registro Auxiliar do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-Capital, pelo preço de Cr$3.500.000.000,00.(valor venal de 1993 atualizado - Cr$4.264.477.385,79).- Registrado por escrevente autorizado. jjs

R.05 20 de junhh de 1995

Por Escritura datada de 05 de junho de 1995, do 17o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2810, fls. 259, LUIZ CARLOS CRESTANA e sua mulher LÚCIA HELENA DORSA CRESTANA, já qualificados, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência ao BANCO BRADESCO S/A, com séde na Cidade de Deus, Osasco-SP, CGC/MF n. 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de US$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil dolares norte americanos), correspondendo o numerário, proveniente da conversão em moeda corrente nacional, à taxa do dólar vigente em 27/12/93 de CR$302,27 a CR$71.033.450,00, a ser paga, acrescida dos seguintes encargos: a-) Custos de Captação: 1,51%, que serão pagos antecipadamente, e calculados sobre o valor liberado; b-) Juros: de 7,875% ao ano, pagos nas datas adiante mencionadas, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento; c-) Imposto de Renda: sobre os encargos devidos ao exterior, pago nas datas adiante mencionadas, calculado sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento, e d-) Comissão de Repasse de 4% ao ano, pago nas datas adiante mencionadas, calculada sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. Os Juros, o Imposto de Renda e a Comissão de repasse, através de 06 parcelas, venciveis em 18/05/94, 18/11/94, 18/05/95, 18/11/95, 18/05/96 e 18/11/96, o Principal, através de uma única parcela no valor de UR$235.000,00, vencível em 18/11/96, conversíveis em cruzeiros reais, a taxa de venda do dólar norte americano informada pelo

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0057293-86

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula 57.293 | Ficha 02 | Guarujá, 20 de junho de 19 95

Banco Central do Brasil, através do SISBACEN-BOLETIM DE COTAÇÕES PARA CONTABILIDADE - TRANSAÇÃO PTAX 800 - MOEDA 220, para as operações efetuadas no dia útil imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. Se qualquer data de pagamento do principal, dos juros, imposto de renda e comissão de repasse, ocorrer em um dia o qual não seja um dia útil, este será postergado para o próximo dia útil subsequente, exceto se em razão disso o vencimento ocorrer no mês seguinte, caso em que a data de pagamento deverá ser a do dia útil imediatamente anterior, tendo como devedora, a CONPRECIL CONSTRUTORA PREDIAL E CIVIL LTDA, com séde à Rua General Jardim, n. 633 - 1o. andar, salas 12, 13 e 14, em São Paulo, Capital, CGC/MF n. 60.840.642/0001-20, tudo na forma constante do título e demais condições. Registrado por escrevente.

wws

Av.06 — 26 de novembro de 1996

Por escritura datada de 13 de novembro de 1996, do 8o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2409, fls. 177, as partes de um lado LUIZ CARLOS CRESTANA e sua mulher LÚCIA HELENA DORSA CRESTANA, já qualificados; a CONPRECIL CONSTRUTORA PREDIAL E CIVIL LTDA., já qualificada, e de outro lado o BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, resolveram de comum acordo, aditar a escritura datada de 05 de junho de 1995, do 17o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2810, fls. 259, objeto do R.05 desta matrícula, para ficar constando a prorrogação do vencimento final do empréstimo, de 18 de novembro de 1996, para 18 de novembro de 1999, sendo que em decorrência da prorrogação do vencimento final, os encargos pactuados, serão cobrados em 18/11/96, passando, a partir daquela data, a prevalecer, os encargos seguintes: a-) CUSTOS DE CAPTAÇÃO: 3,00% que serão pagos em 18/11/96 e calculados sobre o saldo devedor atualizado naquela data: b-) ENCARGOS: 19,50% ao ano, para serem cobrados da CONPRECIL CONSTRUTORA PREDIAL E CIVIL LTDA., através de 06 parcelas vencíveis em 18/05/97, 18/11/97, 18/05/98,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 120469.2.0057293-86

Matrícula 57.293 | Ficha 02 Verso

Valide aqui este documento

18/11/98, 18/05/99 e 18/11/99, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. O principal do empréstimo, objeto da presente prorrogação, deverá ser liquidado através de uma única parcela, no valor de US$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil dólares norte-americanos), equivalente em 08/11/96, a R$241.932,50, vencível em 18/11/99 conversíveis em reais, à taxa do dólar norte americano, informada pelo Banco Central do Brasil, através do SISBACEN - BOLETIM DE COTAÇÕES PARA CONTABILIDADE - TRANSAÇÃO PCOT 390-moeda 220-opção n. 2, para as operações praticadas com 02 dias úteis de antecedência ao vencimento de cada parcela, no periodo compreendido entre 17:30 e 18:00 horas. As partes ratificam a referida escritura em todas as clausulas não atingidas ou modificadas pela presente. Tudo na forma e demais condições constantes do título. Averbado por escrevente.

WWS

Av. 07 18 de janeiro de 2000

Por escritura de 18 de novembro de 1999, do 1o. Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, do livro 2874, fls. 159, as partes LUIZ CARLOS CRESTANA e sua mulher LUCIA HELENA DORSA CRESTANA, a CONPRECIL CONSTRUTORA PREDIAL E CIVIL LTDA, e o BANCO BRADESCO S/A, todos já qualificados, de comum acordo, resolveram aditar a escritura de 05 de junho de 1995, do 17o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2810, fls. 259, registrada sob no. 05, retro. aditada pela escritura de 13 de novembro de 1996, do 8o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 2409, fls. 177, averbada sob no. 06 retro, para ficar constando a prorrogação do vencimento final do empréstimo, pelo valor parcial de US$150.000,00, equivalente em 16 de novembro de 1999, a R$289.965,00, de 18 de novembro de 1999, para 13 de novembro de 2000. Em decorrência do acima exposto, os Encargos e o Principal da dívida deverão ser

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0057293-86

N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
57.293	03

Guarujá, 18 de janeiro de 2000

pagos pela Devedora ao Banco credor da seguinte forma: a) dos Encargos à taxa de 19,50% ao ano, através de 03 parcelas vencíveis em 18 de novembro de 1999, 15 de maio de 2000 e 13 de novembro de 2000; b) do Principal - através de 02 parcelas, sendo a primeira no valor de US$85.000,00, equivalente em 16 de novembro de 1999, a R$164.313,50, e a última no valor de US$150.000,00, equivalente em 16 de novembro de 1999, a R$289.965,00, vencíveis em 18 de novembro de 1999, e em 13 de novembro de 2000. As partes declararam expressamente, irrevogável e irretratavelmente que o convencionado na escritura acima, não constitui novação, representando apenas uma adequação das obrigações da Devedora, de modo a proporcionar-lhe melhores condições para seu cumprimento, ratificando a escritura original e posteriores, nos seus demais termos cláusulas, condições, responsabilidade e garantias, as quais ficam integralmente mantidas, passando os instrumentos a constituir um todo único e perfeito. Averbado por escrevente.

JP_

Av.08 24 de setembro de 2001

Por instrumento particular datado de 12 de janeiro de 2001 o BANCO BRADESCO S/A. autorizou o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.05, Av.06 e Av.07 supra.

Averbado por Jair José dos Santos
Escrevente

afg

Av.09 01 de dezembro de 2004

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 21/24201-1, emitida 08 de novembro de 2004, em Cerqueira Cesar-SP., **LUIZ CARLOS CRESTANA**, pecuarista e sua mulher **LUCIA HELENA DORSA CRESTANA**, do lar, brasileiros, RG. nºs 2.614.281-SSP/SP e 3.808.216-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 000.465.078-

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 120469.2.0057293-86

Valide aqui
este documento

Matrícula 7.293 | Ficha 03 Verso

68 e 000.622.228-56, tudo respectivamente, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 8º Cartório de Notas de São Paulo-SP., em 04 de maio de 1982, Livro 1.185, folhas 186, registrada sob nº 2.188, em 16 de julho de 1982, no Livro 03 de Registro Auxiliar do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. domiciliados e residentes em São Paulo-SP., na Rua Honorato Faustino nº 56, Pinheiros, deram o imóvel objeto da presente matrícula em **HIPOTECA CEDULAR de 1º Grau**, e sem concorrência de terceiros, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Cerqueira Cesar-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 000.000.000/2666-20, para garantia da dívida de R$40.266,00, com vencimento em 15/04/2009, destinada a reforma de pastagem em 60,00 hectares na Fazenda Águas do Pouso Alegre, situada no município e comarca de Cerqueira Cesar-SP., que será paga da seguinte forma: Sem prejuízo do vencimento retro mencionado e das exigibilidades previstas, inclusive encargos financeiros, a dívida resultante do contrato, após o período de carência, será paga em 04 prestações anuais, vencendo-se a primeira em 15/04/2006 e a última em 15/04/2009, correspondendo cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor, excluídas eventuais parcelas exigidas, pelo número de prestações a pagar, acrescida de encargos financeiros assim estipulados: Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 8,750 ao ano(ano de 365 dias),

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0057293-86

N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula 57.293 | Ficha 04

Guarujá, 01 de dezembro de 2004

calculados por dias corridos, debitados anualmente, sempre no dia 15 de cada mês, inclusive no período de carência, referidos juros, durante o período de carência, serão capitalizados anualmente, incorporados ao capital e exigidos anualmente juntamente com as parcelas de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais, e, após o período de carência, durante o período de amortização exigidos integralmente, na data do débito, no vencimento e na liquidação da dívida, sempre observando as demais disposições contratuais, tudo na forma e demais condições constantes do título. (A referida cédula encontra-se registrada nesta data sob nº 3.443 , no livro 03 de Registro Auxiliar, deste Cartório).-

Registrado por **Roberto de Jesus Giannella**
Substituto da Oficial

Jr

Av.10 08 de fevereiro de 2006

Por instrumento particular datado de 22 de março de 2005, o **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, tendo recebido a totalidade de seu crédito, no valor de R$40.266,00, autorizou o cancelamento da hipoteca cedular de 1º Grau registrada sob nº 09 retro, que pesa sobre o imóvel objeto da presente matrícula.

Averbado por

Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

WWS

AV.11 26 de setembro de 2018

Óbito. Por escritura de sobrepartilha datada de 1º de agosto de 2018 do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 5.196, páginas 117, foi autorizada a presente averbação para constar o falecimento de **LUIZ CARLOS CRESTANA**, ocorrido aos 23/1/2012, conforme cópia da Certidão de Óbito

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Matrícula 91.293 | Ficha 4 Verso

matriculada sob nº 122044.01.55.2012.4.00140.071.0049308-61, expedida aos 27/3/2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito (Vila Mariana), da Comarca de São Paulo-SP. [Prenotação nº 393.977 de 11/9/2018].

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto
mfs

R.12 26 de setembro de 2018

Partilha. Pela mesma escritura de sobrepartilha datada de 1º de agosto de 2018, lavrada em virtude do falecimento de **LUIZ CARLOS CRESTANA**, (CPF/MF nº 000.465.078-68), o imóvel da presente matrícula, avaliado em R$490.300,63 foi **partilhado** à viúva **LUCIA HELENA DORSA CRESTANA**, brasileira, viúva, empresária, RG nº 3.808.216-SSP/SP, CPF/MF nº 000.622.228-56, residente e domiciliada na Rua Honorato Faustino nº 56, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP. (Valor venal – 2018 – R$734.297,65). [Prenotação nº 393.977 de 11/9/2018].

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto
mfs

R.13 03 de maio de 2019

Compra e Venda. Por escritura lavrada aos 12 de março de 2019, livro 807, páginas 379/381; e aditamento retificativo lavrado aos 12 de abril de 2019, livro 823, página 121, ambos no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP, **LUCIA HELENA DORSA CRESTANA**, brasileira, viúva, empresária, RG nº 3.808.216-SSP/SP, CPF/MF nº 000.622.228-56, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Rua Honorato Faustino nº 56, Alto de Pinheiros, **vendeu** o imóvel desta matrícula à **MARIA APARECIDA LUPIANHEZ SHIOZUKA**, brasileira, viúva, empresária, RG nº 10.518.364-7-SSP/SP, CPF/MF nº 607.970.371-87, residente e domiciliada na Rua Wenceslau Braz nº 129, apartamento 12, Santa Paulo, São Caetano do Sul-SP, pelo preço de R$500.000,00. (Valor venal - 2019 - R$774.386,62). [Prenotação nº 401.201 de 22/04/2019]. Selo digital nº 1204693J1YS000036558EG193.

Registrado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0057293-86

N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

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

Matrícula 57.293 | Ficha 05 | Guarujá, 2 de agosto de 2019

R.14 02 de agosto de 2019

Hipoteca Cedular. Por cédula de crédito bancário nº 0010032462 de 25 de julho de 2019, **MARIA APARECIDA LUPIANHEZ SHIOZUKA**, brasileira, empresária, viúva, RG nº 10.518.364-7-SSP/SP, CPF/MF nº 607.970.371-87, residente e domiciliada na Avenida Bra de Muritiba nº 714, Parque São Rafael, São Paulo-SP, deu o imóvel objeto desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** nos termos do artigo nº 38 da Lei 9.514/97, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.235 e 2041, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantir o pagamento da dívida de R$300.000,00, contraída por **JULIO CESAR BENITEZ FABELO**, cubano, autônomo, solteiro, RNE nº V628828-B-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 233.837.068-69, residente e domiciliado na Rua Prfa Heloisa Carneiro nº 104, Jd. Aeroporto, São Paulo-SP, a ser paga através de 96 parcelas mensais, sendo o valor do encargo mensal inicial de R$5.593,45, juros remuneratório efetiva de 1,1100% a.m. e 14,1640% a.a., vencendo o primeiro em 25/08/2019, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 404.390 de 26/07/2019]. Selo digital nº 1204693J1QR000056515SR19P.

Registrado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.15 15 de agosto de 2019

Retificação de Ofício. Com base no art. 213, Inciso I, alinea "a" da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), é feita a presente averbação para constar que conforme cédula de crédito bancário nº 0010032462 datada de 25 de julho de 2019, objeto do R.14 supra, o valor da dívida contraída é de R$311.691,86, e não como constou no referido registro. [Prenotação nº 405.065 de 15/08/2019]. Selo digital nº 1204693J1HC000059106RQ19U.

Averbado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.16 04 de agosto de 2020

Indisponibilidade de bens. Conforme ofício nº 202007.1309.01225770-IA-160, datado de 13 de julho de 2020, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 10006539720155020609 requerida pelo Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo-SP, foi determinada a averbação da **Indisponibilidade** de bens e direitos de **MARIA APARECIDA LUPIANHEZ**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Matrícula 57.293 | Ficha 05 Verso

SHIOZUKA, já qualificada. A presente indisponibilidade foi registrada sob nº **11.476** do Livro de Indisponibilidade de bens. [Prenotação nº 415.416 de 14/07/2020]. Selo digital nº 1204693E1MD000123192BR20Y.

Averbado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.17. Protocolo nº 433.805 de 10 de agosto de 2021. **Cancelamento de Indisponibilidade.** Conforme averbação nº 01 feita à margem do Registro nº 11.476 do Livro de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação, para constar que **não mais prevalece o gravame de indisponibilidade**, a que estava submetida **MARIA APARECIDA LUPIANHEZ SHIOZUKA,** já qualificada, objeto da averbação nº 16 da presente matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R$30,33. Guarujá, 27 de agosto de 2021. Selo digital nº 120469331SG000223844DV21F.

Averbado por: Bel.Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

AV.18. Protocolo nº 446.225 de 04 de maio de 2022. **Cancelamento de Alienação Fiduciária**. Por instrumento particular com força de escritura de 25 de março de 2022, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado, **autorizou** o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.14 desta matrícula, no valor de R$311.691,86. Emolumentos cobrados pelo ato: R$626,28. Guarujá, 16 de maio de 2022. Selo digital nº 120469331WC000303494FW22B.

Averbado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

R.19. Protocolo nº 446.225 de 04 de maio de 2022. **Compra e Venda**. Por instrumento particular com força de escritura de 25 de março de 2022, a proprietária, **MARIA APARECIDA LUPIANHEZ SHIOZUKA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel matriculado a **ROMA LAGROTTI COMÉRCIO SERVIÇOS E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 21.428.270/0001-78, com sede na Avenida General Ataliba Leonel nº 267, Santana, São Paulo-SP, pelo preço de R$3.305.000,00. Valor Venal - 2022 - R$910.447,11. Emolumentos cobrados pelo ato: R$8.082,27. Guarujá, 16 de maio de 2022. Selo digital nº 120469321UM000303495CC22D.

(continua na ficha 06)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 120469.2.0057293-86

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
57.293	06

Guarujá, 16 de maio de 2022

Registrado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

R.20. Protocolo nº 446.225 de 04 de maio de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 25 de março de 2022, a **ROMA LAGROTTI COMÉRCIO SERVIÇOS E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede em Osasco-SP, na "Cidade de Deus" s/nº, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12 em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R$2.313.500,00 (dois milhões, trezentos e treze mil e quinhentos reais), com prazo de amortização de 120 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 25/04/2022, e incidência de juros à taxa nominal de 10,48% a.a. e efetiva de 11,00% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R$3.305.000,00 (três milhões, trezentos e cinco mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R$5.730,91. Guarujá, 16 de maio de 2022. Selo digital nº 120469321PB000303498YB228.

Registrado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente Autorizado

AV.21. Protocolo nº 473.851 de 01 de abril de 2024. **Indisponibilidade de Bens**. Nos termos do ofício 202403.2715.03241574-IA-860 encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 10014198120235020606 requerida por Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo - SP, foi determinada a averbação da **indisponibilidade** de bens e direitos de **ROMA LAGROTTI COMERCIO SERVIÇOS E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA (ROMA LAGROTTI)**, já qualificada. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 04 de abril de 2024. Selo digital nº 1204693E1TC000506480WI246.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

Av. 22. Protocolo nº 480.422, de 02 de setembro 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
57.293	06 Verso

requerimento do credor fiduciário, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor. pelo valor de R$3.305.000,00. Valor venal - **R$1.035.512,79.** Emolumentos cobrados pelo ato: R$2.494,85. Guarujá, 24 de janeiro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000892128251.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.23. Protocolo nº 501.893 de 06 de fevereiro de 2026. **Leilões Negativos**. Nos termos do requerimento datado de 26 de dezembro de 2025, BANCO BRADESCO S/A requereu a presente averbação para constar o cancelamento da dívida da fiduciante, por não ter havido licitantes interessados em arrematar o imóvel matriculado, haja vista o auto negativo de 1º e 2º leilões realizados em 22/12/2025 e 23/12/2025, exonerando-se assim da obrigação contida no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Emolumentos cobrados pelo ato: R$40,04. Guarujá, 11 de fevereiro de 2026. Selo digital nº 1204693310000000100222726N.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

** 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/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
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$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,92
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,52

Certidão expedida às *15:21:34 horas* do dia 16/11/2026
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: 1204693C3000000108086626B.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3DRA-6JBTJ-RETQV-88S5V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

EM BRANCO