CNM: 120469.2.0072717-83

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 72717 | ficha 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Guarujá, 25 de maio de 19 92

IMOVEL: APARTAMENTO nº 151, localizado no 14º pavimento do Bloco B do CONDOMINIO FOREST HILL, situado à Rua Sorocaba nº 80, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área real privativa de 104,47 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 24,00 metros quadrados, correspondente às duas vagas de garagem, a área real comum de divisão proporcional de 47,39 metros quadrados, encerrando a área total de 175,86 metros quadrados e no terreno a fração ideal de 1,5667% e está localizado à esquerda do referido Bloco, visto da Rua Sorocaba, ou seja, na metade direita da edificação, confrontando em sua frente com os recuos da construção e com o respectivo apartamento de final "2" do Bloco A, pelo seu lado esquerdo com o respectivo apartamento de final "2" do Bloco A e com os recuos da construção, pelo seu lado direito com o respectivo apartamento de final 2 do Bloco B e com a área comum interna e pelos fundos com os recuos da construção e com a área comum interna, ficando ainda vinculadas a este apartamento as vagas de garagem sob os nº 21 e 22, localizadas no subsolo do edifício e destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio em cada uma delas, com auxílio de manobrista, com as seguintes confrontações, tomando-se por referência à Rua Sorocaba: a VAGA nº 21 confronta pela frente com a vaga nº 22, pelo lado direito com a vaga nº 23, pelo lado esquerdo com a vaga nº 19 e pelos fundos com a área de circulação; a VAGA nº 22 confronta pela frente com parte da caixa de elevador e área de circulação, pelo lado direito com a vaga nº 24, pelo lado esquerdo com a vaga nº 20 e pelos fundos com a vaga nº 21. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0071-013-058.

PROPRIETARIA: ROSSI RESIDENCIAL S/A., com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 936, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 61.065.751/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 nas matrículas nºs 34.880, 34.881, 34.882, 34.883 e 49.902 e R.08 na matrícula nº 49.904 todas deste cartório.

Escrevente Autorizado:

R.01 25 de maio de 1992

Por instrumento particular datado de 20 de fevereiro de 1992, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, a ROSSI RESIDENCIAL S/A., acima qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial **hipoteca**, sem concorrência, ao BANCO NACIONAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG, e Administração Geral na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Almirante Barroso nº 52, 20º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 17.157.777/0001-67, para a garantia da dívida de Cr$2.824.805.258,71, a ser paga através de 60 prestações mensais, à

---

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 20/10/2026 15:59:56

taxa de juros nominal de 18,3% a.a., e taxa efetiva de 19,916% a.a., sendo o Sistema de Amortização - Francês - Tabela Price, o valor da primeira prestação de Cr$74.108.250,35, e seu vencimento em 20 de março de 1992, tudo na forma e demais condições constantes do título. (incluindo nos valores acima os imóveis das matrículas nºs 72.667 a 72.721, deste cartório). Registrado por escrevente autorizado.

Av.02 04 de julho de 1997

Por instrumento particular de 03 de março de 1997, o BANCO NACIONAL S/A., tendo recebido a totalidade de seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.01, retro. Averbado por escrevente.

afg

R.03 03 de novembro de 2009

Por escritura datada de 21 de outubro de 2009, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá-SP., livro 383, páginas 282/286, a **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200 – Edifício Miami – Bloco C, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.065.751/0001-80, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, a **ALEXANDRE DOS SANTOS ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo em operações, RG. nº 19.292.605-SSP/SP, CPF/MF nº 058.220.658-80, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na Rua Sorocaba nº 80 – apto. 151 – Bloco B; pelo preço de CR$2.806.326,32 (padrão monetário vigente em 27/05/1994), atualmente **R$102.048,23. (Valor venal de 2009 - R$185.646,83).**

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

wws

R.04 05 de janeiro de 2011

Por instrumento particular datado de 27 de dezembro de 2010, com força de escritura pública, (SFH), **ALEXANDRE DOS SANTOS ANDRADE**,

---

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 20/10/2026 15:59:56

químico, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, a **NIVALDO MOREIRA PINHO,** brasileiro, médico, RG. nº 7.334.261, CPF/MF. nº 952.082.678-53, e sua esposa **EDNA ROSA GODIOSO PINHO**, brasileira, administradora de empresas, RG. nº 8.683.062-4, CPF/MF. nº 032.077.408-20, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua México nº 245, apto. 112, Guarujá – SP, pelo preço de R$330.000,00; sendo que deste valor R$62.000,00, são provenientes da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço dos compradores. (valor venal de 2010 – R$193.907,22).

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jjs

R.05 05 de janeiro de 2011

Pelo mesmo instrumento particular datado de 27 de dezembro de 2010, já mencionado, **NIVALDO MOREIRA PINHO** e sua esposa **EDNA ROSA GODIOSO PINHO,** já qualificados deram o imóvel desta matrícula, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** nos termos da Lei 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$267.900,00, a ser paga através de 314 prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do primeiro encargo mensal de R$3.363,48, e seu vencimento em 27/01/2011, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Substituto do Oficial

jjs

Av.06 06 de setembro de 2012

Por instrumento particular com força de escritura pública datado de 27 de agosto de 2012, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que NIVALDO MOREIRA PINHO e EDNA ROSA GODIOSO PINHO, são

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 20/10/2026 15:59:56

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 72.717 | Ficha 02 Verso

casados sob o regime de comunhão parcial de bens, desde 16/10/1984, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento matriculada sob nº 122747.01.55.1984.3.00006.285.0001174-06, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º. Subdistrito – Vila Prudente – comarca de São Paulo-SP, em 30/08/2012, e não como constou do R.04 desta matrícula.

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jp

Av.07 06 de setembro de 2012

Pelo mesmo instrumento particular datado de 27 de agosto de 2012, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo recebido a totalidade de seu crédito, no valor de R$267.900,00, autorizou o ***cancelamento da alienação fiduciária***, objeto do R.05 desta matrícula.

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jp

R.08 06 de setembro de 2012

Pelo mesmo instrumento particular datado de 27 de agosto de 2012, **NIVALDO MOREIRA PINHO**, médico, RG nº 7.334.261-SSP-SP e CPF/MF nº 952.082.678-53 e sua esposa **EDNA ROSA GODIOSO PINHO**, administradora de empresas, RG nº 8.683.062-4-SSP-SP e CPF/MF nº 032.077.408-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua México nº 245, ap. 112, Barra Funda, Guarujá-SP, ***venderam*** o imóvel desta matrícula, a **FIRMINO SANCHES FILHO**, bancário, RG nº 9590725-SSP-SP e CPF/MF nº 865.879.948-49, e sua esposa **GILZA APARECIDA SCHOLZ SANCHES**, professora, RG nº 17.244.021-X-SSP-SP e CPF/MF nº 096.843.428-29, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Azevedo Soares nº 788, ap. 173, Vila Gomes Cardim, em São Paulo, Capital, pelo preço de **R$370.000,00**. (valor venal 2012- R$209.028,93).

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 20/10/2026 15:59:56

CNM: 120469.2.0072717-83

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
72.717	03

Guarujá, 06 de setembro de 2012

R.09 06 de setembro de 2012

Pelo mesmo instrumento particular datado de 27 de agosto de 2012, FIRMINO SANCHES FILHO e sua esposa GILZA APARECIDA SCHOLZ SANCHES, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em *alienação fiduciária*, de acordo com a Lei 9514/97, ao BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/nº Vila Yara, Cidade de Osasco-SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de R$333.000,00, a ser paga através de 318 prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do primeiro encargo mensal de R$3.762,46, e seu vencimento em 01/10/2012, tudo na forma e condições constantes do título.

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jp

AV.10. Protocolo nº 501.311 de 23 de janeiro de 2026. **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 dos devedores fiduciantes e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, datado de 17 de agosto de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R$426.392,10. Valor venal - R$426.392,10. Emolumentos cobrados pelo ato: R$914,40. Guarujá, 25 de agosto de 2026. Selo digital nº 1204693310000001054382 26D.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 20/10/2026 15:59:56