Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0080414-78

VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
80414	01

Guarujá, 13 de agosto de 19 96

Imóvel: LOTE no. 18 da QUADRA no. 85, do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO III, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 15,00 metros de frente para a Rua 45, por 35,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área total de 525,00ms2., confrontando pelo lado direito de quem da referida Rua 45 olha para o terreno com o lote n. 17, pelo lado esquerdo com o lote n. 19, e pelos fundos com o lote n. 03, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra; imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob n. 3-1339-028-000.

Proprietárias: CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C. LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca n. 629, inscrita no CGC/MF. sob no. 45.079.647/0001-99; SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA., com sede e foro em São Paulo-SP., na Via Anhanguera, Km. 13, inscrita no CGC/MF. sob no. 51.149.789/0001-88; e, AGROPAC-AGRO PASTORIL, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC/MF. sob no. 46.407.151/0001-60, com sede em São Paulo-SP., na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no. 1237, 1o. andar, conj. 103, sala 02., na proporção de 60% a primeira nomeada e 20% à cada uma das demais.

Registro Anterior: R.05 datado de 24.06.1988 (aquisição de área maior), e R.06 datado de 02.01.1989 (registro do loteamento), ambos na matrícula no. 15.325 deste Cartório.

O Escrevente;

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0080414-78

Matrícula 80414 | Ficha 01 Verso

Av.01 13 de agosto de 1996

De conformidade com a Lei 6.015/73, artigo 167, n. II, item 13, é feita a presente averbação para ficar constando que a Rua 45, é atualmente denominada Rua Nicolau Vitiello, conforme Lei municipal n. 2247/92.- Averbado por escrevente.

JJS

R.02 13 de agosto de 1996

Por escritura datada de 23 de julho de 1996, do 1o. Serviço Notarial do Guarujá-SP., livro 870, fls. 58v., as proprietárias acima qualificadas, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a RENATO ABREU DE FREITAS, brasileiro, funcionário público estadual, RG. n. 9.453.404-SSP-SP., CPF/MF. sob n. 025.400.318-46, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com TATIANA SERTEK DE FREITAS, brasileira, empresária, RG. n. 10.413.360-SSP-SP., CIC. n. 025.400.318-46, residentes e domiciliados em Guarujá - SP., na Rua Pedro Lessa n. 2850, apto. 74, pelo preço de NCz$25.200,00 (padrão monetário vigênte em 16.05.1989). (valor venal de 1996 - atualizado - R$30.718,84).- As vendedoras, declararam que deixaram de apresentar as Certidões Negativa de Débito-CND., expedidas pelo INSS., bem como as Certidões de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, em virtude de exercerem a atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seus ativos permanentes.- Registrado por escrevente.

JJS

AV.3 29 de setembro de 2016

Retificação de CPF. Por escritura datada de 28 de outubro de 2015, do livro 4405, páginas 307, e ata notarial datada de 3 de março de 2016, do livro 4475, páginas 394, ambas do 14° Tabelião de Notas de São Paulo-SP, foi autorizada a presente averbação para constar que TATIANA SERTEK DE FREITAS encontra-se **atualmente** inscrita no cadastro de pessoas físicas sob n° **053.802.628-64**, conforme comprovante de situação cadastral no CPF expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda. [Prenotação n° 370.440 de 16/9/2016].

Continua na ficha n° 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

Valide aqui este documento

CNM: 120469.2.0080414-78

O N.° 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OFICIAL DESIGNADA
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
80.414	2

Guarujá, 29 de setembro de 2016

Averbado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto
mfs

R.4 29 de setembro de 2016

Compra e Venda. Pela mesma escritura datada de 28 de outubro de 2015, e ata notarial datada de 3 de março de 2016, **RENATO ABREU DE FREITAS** e sua esposa **TATIANA SERTEK DE FREITAS** (RG nº 10.413.360-0-SSP/SP), já qualificados, residentes e domiciliados, na Rua José Cabalero nº 60, Ap. 908, Santos-SP, ***venderam*** o imóvel desta matrícula, a **WIWAZ PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda dos Maracatins nº 992, 9º andar, conjunto 91, Bloco B, do Edifício Aquarius, Indianópolis, São Paulo-SP, pelo preço de R$350.000,00. (Valor venal – 2016 – R$104.490.75). [Prenotação nº 370.440 de 16/9/2016].

Registrado por: Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto
mfs

AV.5 17 de dezembro de 2019

Edificação. Por requerimento de 05 de dezembro de 2019, é feita a presente averbação para constar que sobre o lote objeto desta matrícula, foi construída a residência com área de 312,60m², que recebeu o nº 691 da Rua Nicolau Vitiello, conforme certidão nº 527/2019 emitida pela Prefeitura Municipal de Guarujá-SP, aos 3 de dezembro de 2019, referente ao inteiro teor da Carta de Habite-se nº 18306/99 de 29/4/1999, bem como constar a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 2642019-88888175, CEI: 21.188.13175/65, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda aos 5 de dezembro de 2019, atribuindo a obra o valor de R$650.501,84. Valor da obra segundo índices do Sinduscon: R$651.483,41. (Valor Venal / 2019 - construção - R$232.185,36). [Penotação nº 408.798 de 05/12/2019]. Selo digital nº 1204693C3JS000083187DQ19Q.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.6 16 de janeiro de 2020

Hipoteca Cedular. Por cédula de crédito bancário nº 174.406.720 de 08 de janeiro de 2020, **WIWAZ PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 09.012.734/0001-65,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

CNM: 120469.2.0080414-78

Valide aqui este documento

Matrícula 80.414 | Ficha 02 Verso

com sede em São Paulo-SP, na Alameda dos Maracatins nº 992, 9º andar - conjunto 91 - Bloco B, Edifício Aquarius, Indianópolis, deu o imóvel objeto desta matrícula em **hipoteca cedular de 1º grau**, a favor de **BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede Brasília-DF, no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência EMPRESA IBIRAPUERA-SP, localizada na Avenida Ibirapuera nº 1983, Indianópolis, CNPJ/MF nº 00.000.000/4584-57, para garantia da dívida no valor de R$1.200.000,00, a ser paga atraves de 42 parcelas, sendo 41 no valor de R$28.571,43, e a última no valor de R$28.571,37, vencendo-se a primeira em 28/07/2020 e a última em 28/12/2023, acrescida dos seguintes encargos: sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 270,83 por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 28/02/2020, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos, além dos encargos pactuados, será pago por conta da assessoria na seleção e adequação de linha de crédito, conforme solitiçação, Comissão Flat no percentual de 0,92%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação, tendo como emitente: **WMZ COMERCIO EXTERIOR LTDA**, CNPJ/MF nº 66.006.834/0001-12, com sede em São Paulo-SP, na Alameda dos Maracatins nº 992, 10º andar, conjunto 101, 102 e 103, bloco A, Aquarius, Indianópolis, na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 410.288 de 13/01/2020]. Selo digital nº 120469321HH000089716EX20L.

Registrado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.7. Protocolo nº 446.387 de 09 de maio de 2022. **Hipoteca Cedular.** Por cédula de crédito bancário nº 174.409.855 de 11 de março de 2022, **WIWAZ PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **hipoteca cedular de 2º grau**, a favor de **BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede Brasília-DF, no Setor de Autarquias Norte Quadra 5, Lote B, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência EMPRESA IBIRAPUERA-SP, localizada na Avenida Ibirapuera nº 1983, Indianópolis, CNPJ/MF nº 00.000.000/4584-57, para garantia da dívida de R$1.000.000,00, contraída pela emitente **WMZ COMÉRCIO EXTERIOR EIRELI**, CNPJ/MF nº 66.006.834/0001-12, com sede na Alameda dos

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

CNM: 120469.2.0080414-78

Valide aqui este documento

O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 046-9

Matrícula 80.414 | Ficha 03

Guarujá, 30 de maio de 2022

Maracatins nº 992, 10º andar, Conjunto 101, 102 e 103, Bloco A, Aquarius, Indianópolis, São Paulo-SP, a ser paga através de 42 parcelas de capital, sendo as 41 primeiras no valor de R$23.809,52 e a última parcela no valor de R$23.809,68, com vencimento da primeira parcela em 28/10/2022 e a última em 28/03/2026, incidindo comissão flat de 2% sobre o crédito concedido e juros remuneratórios à taxa nominal de 1,69% a.m. e efetivos de 22,275% a.a., tudo na forma e demais condições constantes do título. Emolumentos cobrados pelo ato R$3.792,81. Guarujá, 30 de maio de 2022. Selo digital nº 120469321WA000307906GI22X.

Registrado por: Alessander Fernandes Groba
Escrevente

AV.8. Protocolo nº 457.203 de 02 de fevereiro de 2023. **Restrições Convencionais Urbanísticas.** Procedo à presente averbação para constar que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco III, constam restrições urbanísticas impostas pelas loteadoras. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 15 de fevereiro de 2023. Selo digital nº 120469331HS000384295UY23Q.

Averbado por: Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.9. Protocolo nº 487.412 de 07 de fevereiro de 2025. **Penhora**. Por certidão expedida pela 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, aos 07 de fevereiro de 2025 nos autos de processo 1058769-38.2024.8.26.0100 da ação Execução Civil, que BANCO DO BRASIL S/A move em face de WIWAZ PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificados, e OUTROS, pelo valor de R$1.087.479,38 (um milhão, oitenta e sete mil, quatrocentos e setenta e nove reais e trinta e oito centavos) incluindo +2 imóveis, procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário WILSON SPAOLONZI e VALERIA BEATRIZ PEREIRA SPAOLONZI. Emolumentos cobrados pelo ato: R$574,51. Guarujá, 13 de fevereiro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000897513257.

Averbado por: Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

CNM: 120469.2.0080414-78

Valide aqui este documento

Matrícula 80.414 | Ficha 03 Verso

AV.10. Protocolo nº 490.787 de 08 de maio de 2025. **Penhora.** Por certidão expedida pelo 13º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, aos 07 de maio de 2025, nos autos do processo nº 1059145-24.2024.8.26.0100 da ação de execução civil, movida por BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, em face de WIWAZ PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 09.012.734/0001-65, e OUTROS, pelo valor de R$1.132.244,20 (um milhão, cento e trinta e dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeados depositários Wiwaz Participações Ltda e Wilson Spaolonzi. Emolumentos cobrados pelo ato: R$863,65. Guarujá, 13 de maio de 2025. Selo digital nº 1204693310000000921209 25D

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.11. Protocolo nº 508.194 de 16 de julho de 2026. **Penhora**. Por certidão datada de 16 de julho de 2026, instruída com mandado datado de 30 de julho de 2026 expedidos pela 2ª Vara do Trabalho de Santos-SP, nos autos de processo 1000655-68.2024.5.02.0442 da ação Execução Trabalhista, que DANILO LOURENÇO DOS SANTOS, CPF nº 329.399.928-00, promove em face de WILSON SPAOLONZI, CPF nº 502.099.308-53, e OUTRA, pelo valor de R$112.640,00 (cento e doze mil e seiscentos e quarenta reais), procedo à presente averbação para constar a **penhora** do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o executado. Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação. Guarujá, 20 de agosto de 2026. Selo digital nº 1204693310000000105312426K.

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/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

PJe Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

CERTIDÃO DIGITAL
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$ 0,00
Ao Estado:	R$ 0,00
Ao IPESP:	R$ 0,00
Ao Reg.Civil:	R$ 0,00
Ao TJSP:	R$ 0,00
Ao Município:	R$ 0,00
Ao MPSP:	R$ 0,00
Total:	R$ 0,00

Certidão expedida às *09:29:46 horas* do dia 21/08/2026
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: 1204693C30000001053123262.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 508194

Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Pitangueiras - CEP 11410-010
Tel: (13) 3343-4230 - www.registroguaruja.com.br

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

Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2XYN5-A44ES-FEUTA-MW4TA

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

Documento assinado eletronicamente por SILVIO NIEVES, em 14/09/2026, às 16:00:13 - 744acbd
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26091416001164400000486453069?instancia=1
Número do processo: 1000655-68.2024.5.02.0442
Número do documento: 26091416001164400000486453069