



DOCUMENTO 02

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

109.538

ficha

01

10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 05 de fevereiro de 2010

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob número doze (12), tipo "1", com três (03) vagas, localizado no primeiro (1º) pavimento do "Edifício Residencial 1", integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL E COMERCIAL CAMPOS ELÍSIOS", situado na Rua Barão de Teffé, n.º 1000, nesta cidade e comarca, contendo uma área útil privativa de 157,700m² e área comum de 136,672m², totalizando uma área construída de 294,372m² correspondente a fração ideal de 0,38655%, equivalente a 56,3203m² do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de três (03) vagas indeterminadas de garagem no estacionamento coberto, as quais serão inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma, e ainda caberá o direito ao uso de um (01) box de utilização exclusiva para guarda de objetos tais como bicicletas, brinquedos, materiais esportivos etc., sendo expressamente vedado o depósito de materiais que coloquem em risco à segurança do Condomínio.

CONTRIBUINTE:- 05.071.0041. (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- F. A. OLIVA & CIA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Professor Sebastião Augusto de Miranda n.º 81, Jardim Primavera, CEP 13.209-790, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 47.946.025/0001-46.

REGISTROS ANTERIORES:- R.7 feito em 22 de março de 1982; R.8 feito em 07 de maio de 1985; R.9 feito em 25 de janeiro de 1995; R.15 feito em 25 de julho de 2002 e R.35 feito em 05 de fevereiro de 2010, todos na Matrícula n.º 2.130.

O Substituto do Oficial,

R.1:- Em 05 de abril de 2010.

Pela escritura datada de cinco (05) de março de dois mil e dez (2010), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 0845, folhas 201/211, Prenotada nesta Serventia sob n.º 279.042 em vinte e dois (22) de março de dois mil e dez (2010), a proprietária F.A. OLIVA & CIA. LTDA., já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR**, brasileiro, advogado, portador do RG. n.º 27.414.488-3-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 164.519.908-84 e sua mulher **MICHELE VILAS BOAS REZENDE AGUIAR**, brasileira, fisioterapeuta, portadora do RG. n.º 28.841.816-5-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 280.985.998-17, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Esmeralda n.º 01, na cidade de Cajamar, deste Estado, pelo valor de trezentos e trinta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos (R\$ 335.815,52), sendo o valor de cento e quinze mil reais (R\$ 115.000,00) já recebido pela vendedora e duzentos e vinte mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos (R\$ 220.815,52) com financiamento, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dez (2010) de dezesseis milhões, trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e três centavos (R\$ 16.349.875,33), em área maior. Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, **THIAGO ARRUDA PICCIONE**.

R.2:- Em 05 de abril de 2010.

Pela escritura datada de cinco (05) de março de dois mil e dez (2010), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 0845, Folhas 201/211, Prenotada nesta Serventia sob n.º 279.042 aos vinte e dois (22) de março de dois mil e dez (2010), os proprietários **CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR** e sua mulher **MICHELE VILAS BOAS REZENDE AGUIAR**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por trezentos e trinta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos (R\$ 335.815,52), em favor de **F.A. OLIVA & CIA. LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Professor Sebastião Augusto de Miranda n.º 81, Jardim Primavera, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 47.946.025/0001-46, para garantia da dívida do valor de duzentos e vinte mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos (R\$ 220.815,52), a ser paga através de trinta e seis (36) prestações mensais e consecutivas, sendo as vinte (20) primeiras no valor de dez mil, setecentos e sessenta e nove reais (R\$ 10.769,00), cada uma, com vencimento todo dia trinta (30) de cada mês, vencendo-se a primeira das prestações em trinta (30) de março de dois mil e

- segue no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

109.538

ficha

01

verso

dez (2010) e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mais dezesseis (16) parcelas no valor de trezentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos (R\$ 339,72), cada uma, com vencimento todo dia trinta (30) de cada mês, a partir de trinta (30) de novembro de dois mil e onze (2011), corrigidas mensalmente pelo IGP-M com data base de primeiro (1º) de fevereiro de dois mil e dez (2010), até a data do efetivo pagamento. Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Murilo Hákime Pimenta. O Escrevente Autorizado, THIAGO ARRUDA PICCIONE.

Av.3:- Em 13 de setembro de 2022.

Pela certidão judicial passada aos oito (08) de setembro de dois mil e vinte e dois (2022), pela Escrivã Diretora da Primeira Vara Federal, do Foro desta cidade e Comarca - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, expedida nos autos da Ação de Execução Fiscal, Número de Ordem: 00163864420144036128, que MINISTÉRIO DA ECONOMIA, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0464-86, move contra CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR, inscrito no CPF nº 164.519.908-84, para cobrança da dívida do valor de cinquenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sete centavos (R\$ 54.659,07), Prenotada nesta Serventia sob nº 476.832, em oito (08) de setembro de dois mil e vinte e dois (2022), **foram os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 2, desta Matrícula, sobre uma parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) do imóvel** objeto da presente matrícula, **PENHORADOS** por MINISTÉRIO DA ECONOMIA, inscrito no CNPJ nº 00.394.460/0464-86, tendo sido nomeado como fiel depositário Christopher Rezende Guerra Aguiar, sendo que os emolumentos serão pagos ao final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. Título qualificado por Ingrid Albuquerque Mation e digitado por Ellen Lebre Rossi. A Escrevente Autorizada, INGRID ALBUQUERQUE MATION.

Av.4:- Em 28 de abril de 2023.

Pela Certidão expedida aos onze (11) de janeiro de dois mil e vinte e três (2023), pela Coordenadora do Cartório da Segunda Vara Cível desta cidade e Comarca, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, Processo Digital nº 1020665-97.2022.8.26.0309, tendo como exequente Lumbre - Ensino Fundamental II Ltda., e como executado Christopher Rezende Guerra Aguiar, e requerimento firmado nesta cidade, em vinte e oito (28) de março de dois mil e vinte e três (2023), pela exequente, representada por seu advogado Dr. Daniel Rossi Neves, inscrito na OAB/SP sob nº 199.789, Prenotados nesta Serventia sob nº 488.870, aos vinte e sete (27) de abril de dois mil e vinte e três (2023), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no artigo 828, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para ficar constando que em quatro (04) de novembro de dois mil e vinte e dois (2022), **foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, sob nº 1020665-97.2022.8.26.0309**, na Segunda Vara Cível desta cidade e Comarca, cujo valor da causa é de trinta e dois mil, duzentos e vinte reais e noventa e três centavos (R\$ 32.220,93). Título qualificado e digitado por Jéssica Fernanda de Mello. A Escrevente Autorizada, JÉSSICA FERNANDA DE MELLO.

Av.5:- Em 18 de abril de 2024.

Pela Certidão Judicial expedida aos dezoito (18) de setembro de dois mil e vinte e três (2023), pelo Escrivão Judicial I, do Cartório da Sexta Vara Cível do Foro desta cidade e Comarca, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, Processo Digital nº 1009338-24.2023.8.26.0309, tendo como exequente TRIV - EDUCAÇÃO DE ENSINO MÉDIO LTDA., inscrita no CNPJ nº 12.330.580/0001-64 e como executado CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR, inscrito no CPF nº 164.519.908-84, e pelo Requerimento firmado nesta cidade, aos oito (08) de abril de dois mil e vinte e quatro (2024), pelo exequente, representado por sua Procuradora Dra. Gabriela Ribeiro Monteiro, inscrita na OAB/SP sob nº 493.419, Prenotados nesta Serventia sob nº 508.129, aos oito (08) de abril de dois mil e vinte e quatro (2024), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no artigo 828, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para ficar constando que em dezesseis (16) de maio de dois mil e vinte e três (2023), **foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, sob nº 1009338-24.2023.8.26.0309**, na Sexta Vara Cível do Foro desta cidade e Comarca, cujo valor da causa é de trinta e oito mil, quinhentos e vinte e quatro

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

109.538

ficha

02

Jundiaí, 18 de abril de 2024

reais e cinquenta e quatro centavos (R\$ 38.524,54). Título qualificado por Jéssica Fernanda de Mello e digitado por Pamella Barbosa Gomes Cruz. A Escrevente Autorizada, JÉSSICA FERNANDA DE MELLO.

Av.6:- Em 17 de maio de 2024.

Pela Certidão Judicial passada em oito (08) de maio de dois mil e vinte e quatro (2024), pela Escrivã Diretora do Quinto Ofício Cível desta Cidade e Comarca, Foro Central - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 1020664152022, que LUME ENSINO FUNDAMENTAL I LTDA., inscrita no CNPJ nº 07.835.603/0001-52, move contra CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR, inscrito no CPF nº 164.519.908-84, para cobrança da dívida do valor de quarenta e seis mil, quatrocentos e dezessete reais e vinte e dois centavos (R\$ 46.417,22), Prenotada nesta Serventia sob nº 510.337, em oito (08) de maio de dois mil e vinte e quatro (2024), foram os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do Registro n.º 2, desta Matrícula, **PENHORADOS** por LUME ENSINO FUNDAMENTAL I LTDA., inscrita no CNPJ nº 07.835.603/0001-52, tendo sido nomeado como fiel depositário o Sr. Christopher Rezende Guerra Aguiar. Sendo que houve decisão judicial para a penhora de fração superior a pertencente ao executado, datada de vinte e sete (27) de fevereiro de dois mil e vinte e quatro (2024), às Folhas 85/86. Título qualificado e digitado por Gabriella Braghetti. A Escrevente Autorizada, GABRIELLA BRAGHETTI.

Av.7:- Em 22 de junho de 2024.

À vista do despacho judicial com força de ofício, expedido aos vinte e um (21) de junho de dois mil e vinte e quatro (2024), e do termo de penhora expedido aos sete (07) de abril de dois mil e vinte e um (2021), nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0016386-44.2014.4.03.6128, que UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL move contra CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR, Prenotados nesta Serventia sob nº 514.780, aos dezoito (18) de julho de dois mil e vinte e quatro (2024), é feita a presente averbação para constar que a Penhora objeto da Averbação nº 3 desta Matrícula, **recai sobre uma parte ideal de cinquenta por cento (50%) do imóvel**, e não sobre os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária, ficando dessa forma retificada a aludida averbação nº 3. **Sendo que o ato é praticado por ordem do MM. Juiz Federal, constando ainda do ofício o prazo de três (03) dias úteis para cumprimento, a partir do recebimento do presente ofício, sob pena de multa diária de um mil reais (R\$ 1.000,00) ao CRI por descumprimento desta ordem judicial, ou atraso, no seu cumprimento, sem prejuízo de outras ações de força e sanções, as quais não se deseja aplicar.** Título qualificado e digitado por Rosângela Dalbo Gonçalves. A Escrevente Autorizada, ROSÂNGELA DALBO GONÇALVES.

Av.8:- Em 10 de setembro de 2024.

Pelo Ofício, expedido em vinte e sete (27) de agosto de dois mil e vinte e quatro (2024), pela Diretora de Secretária da Primeira Vara Federal desta cidade e Comarca - Justiça Federal de Primeiro Grau, nos autos da Execução Fiscal, Processo nº 0016386-44.2014.4.03.6128, que UNIAO FEDERAL FAZENDA NACIONAL, move em face de CHRISTOPHER REZENDE GUERRA AGUIAR, Prenotado nesta Serventia sob nº 517.404, aos vinte e nove (29) de agosto de dois mil e vinte e quatro (2024), consta que foi determinado o cancelamento da penhora objeto das Averbações nºs 3 e 7, ambos desta matrícula, ficando em consequência as mesmas **CANCELADAS**. **Ato praticado sem o pagamento dos emolumentos, tendo em vista que o referido decorreu de determinação judicial nestes autos, nos termos da Lei nº 11.331/2002.** Título qualificado por Rosângela Dalbo Gonçalves e digitado por Pamella Barbosa Gomes Cruz. A Escrevente Autorizada, ROSÂNGELA DALBO GONÇALVES.

Av.9:- Em 25 de agosto de 2025.

Pela Certidão de Valor Venal, emitida via internet em seis (06) de agosto de dois mil e vinte e cinco (2025), fornecida pela Municipalidade local, Prenotada sob n.º 536.343, nesta Serventia, em trinta (30) de julho de dois mil e vinte e cinco (2025), consta que o imóvel objeto da presente Matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 05.071.0225, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

109.538

ficha

02

verso

qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, NATÁLIA BARBOSA DA SILVA (NATÁLIA BARBOSA DA SILVA).

Av.10:- Em 25 de agosto de 2025.

Pela Decisão Judicial com força de Ofício/Mandado proferida em primeiro (1º) de julho de dois mil e vinte e cinco (2025), pela MMª. Juíza de Direito da Quinta Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, Processo Digital nº 1020664-15.2022.8.26.0309, que Lume - Ensino Fundamental I Ltda Epp (Colégio Ser), move em face de Christopher Rezende Guerra Aguiar, Prenotada nesta Serventia sob nº 536.343, aos trinta (30) de julho de dois mil e vinte e cinco (2025), a credora F.A. OLIVA & CIA. LTDA., com sede na Rua Professor Sebastião Augusto de Miranda, nº 81, Jardim Primavera, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 47.946.025/0001-46, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35201151994, autorizou o cancelamento do registro da alienação fiduciária feito sob n.º 2, nesta Matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido Registro. Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, NATÁLIA BARBOSA DA SILVA (NATÁLIA BARBOSA DA SILVA).

Av.11:- Em 25 de agosto de 2025.

Pela Decisão Judicial com força de Ofício/Mandado proferida em primeiro (1º) de julho de dois mil e vinte e cinco (2025), pela MMª. Juíza de Direito da Quinta Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, Processo Digital nº 1020664-15.2022.8.26.0309, que Lume - Ensino Fundamental I Ltda Epp (Colégio Ser), move em face de Christopher Rezende Guerra Aguiar, Prenotada nesta Serventia sob nº 536.343, aos trinta (30) de julho de dois mil e vinte e cinco (2025), consta que foi determinada a **retificação da Averbação n.º 6, da presente Matrícula, para constar que a penhora recai sobre a propriedade do imóvel**, ficando dessa maneira retificada a aludida Averbação. Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, NATÁLIA BARBOSA DA SILVA (NATÁLIA BARBOSA DA SILVA).

PARA CANCELAMENTO
NÃO VALERÁ

..onr

Documento oficial
Registro de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital