

MATRÍCULA  
57.279FICHA  
01

CNM123745.2.0057279-42

08 de novembro de 2016

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** APARTAMENTO nº. 72, localizado no 7º pavimento do RESIDENCIAL JOY, situado na Avenida Barão de Penedo nº. 09, confronta pela frente com a circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento de final 1, pelo lado direito com o apartamento de final 1, pelo lado esquerdo com a circulação, poço do elevador, escadarias e apartamento de final 3, e pelos fundos com a área de recuo lateral direita do prédio; tem a área privativa de 61,880 m2, área de terraço de 10,070 m2, área do depósito nº. 52 de 1,100 m2, perfazendo a área útil de 73,050 m2, área de garagem de 11,520 m2, área comum de 46,677 m2, perfazendo a área total construída de 131,247 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5957%, equivalente a 16,531 m2. O terreno onde foi construído o edifício, encontra-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 18, na matrícula nº. 29.707, deste Ofício..

**PROPRIETARIA:-** SFERAPOSITIVA 01 INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 14.739.739/0001-24, com sede em São Paulo - SP, na Rua Paris nº. 310, sala 01, Sumaré. **REGISTRO ANTERIOR:-** Registro nº. 09, em 20 de março de 2012, na matrícula nº. 29.707, deste Ofício. Santos, 08 de novembro de 2016.

*Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.*

AV. 01 - M. 57.279 - DATA:- 08 de novembro de 2016.-  
Ref. Prenotação nº. 203.042, de 01 de novembro de 2016.-

Consta registrada sob nº. 12, em 28 de fevereiro de 2014, na matrícula nº. 29.707 que: Pelos instrumentos particulares de 16 de dezembro de 2013, passados em São Paulo - SP, e no Rio de Janeiro - RJ, com força de escritura pública, lavrado nos termos do artigo 38 da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004, bem como do artigo 61, parágrafo quinto da Lei nº. 4.380 de 21 de agosto de 1964, a proprietária SFERAPOSITIVA 01 INCORPORAÇÃO LTDA, anteriormente qualificada, deu em *HIPOTECA de primeiro, único e especial grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula para DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA*, inscrita no CNPJ sob nº. 10.372.647/0001-06, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Rua Cambaúba nº. 364, Ilha do Governador, para garantia da construção do empreendimento denominado RESIDENCIAL JOY, objeto da incorporação registrada sob nº. 10 desta matrícula, com valor do crédito de R\$ 13.148.555,42, prazo: 28 meses, com início em dezembro de 2013, taxa de juros: taxa efetiva anual 10,30%, base 252 dias, dia do mês designado para pagamento mensal: dia 25 de cada mês, atualização monetária: Taxa Referencial - TR; e as demais cláusulas e condições constantes do título. **Consta averbado sob nº. 13, em 28 de fevereiro de 2014, na matrícula nº. 29.707 que:** Em 16 de dezembro de 2013, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ., foi emitida sob forma cartular, pela DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, anteriormente qualificada, a *Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº. 056, Série 2013*, no valor de R\$ 13.148.555,42, prazo: 28 meses, juros: 10,30% ao ano (efetiva), correspondente a 0,82% ao mês (efetiva), Taxa de Referência (TR), base 252 dias, data de vencimento inicial 25 de dezembro de 2013, data de vencimento final 25 de março de 2016, multa moratória 2% sobre valores em atraso, juros de mora 1% ao mês, periodicidade de pagamento mensal. **Consta averbado sob nº. 14, em 28 de fevereiro de 2014, na matrícula nº. 29.707 que:** Pelos instrumentos particulares referidos no registro nº. 12, a proprietária SFERAPOSITIVA 01 INCORPORAÇÃO LTDA, na qualidade de devedora, *CEDEU FIDUCIARIAMENTE* a credora DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, anteriormente qualificadas, todos os direitos creditórios decorrentes da comercialização presente e futura das unidades autônomas do empreendimento Residencial Joy, instituída nesta data pela devedora diretamente em favor do primeiro Titular da CCI, por meio de Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento das obrigações garantidas. **Consta averbado sob nº. 15, em 06 de março de 2014, na matrícula nº. 29.707 que:** Pelo instrumento particular de 16 de dezembro de 2013, passado em São Paulo - SP., a DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA,

(continua no verso)

CNS 123745

FICHA  
01MATRÍCULA  
57.279

MATRÍCULA  
57.279

FICHA  
01

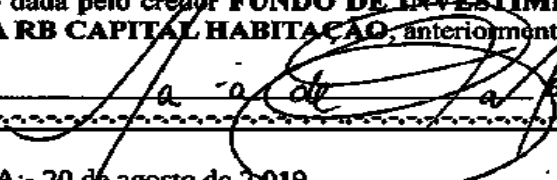
CNM123745.2.0057278-42

anteriormente qualificada, **CEDEU** os créditos decorrentes da hipoteca registrada sob nº. 12, da CCI averbada sob nº. 13 e da cessão fiduciária averbada sob nº. 14, desta matrícula, pelo valor de R\$ 13.148.555,42, para o **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 10.740.479/0001-56, com sede na Avenida Paulista nº. 2.300, 11º andar. Compareceu na qualidade de intervenientes anuentes: **SFERAPOSITIVA 01 INCORPORAÇÃO LTDA**, anteriormente qualificada, na qualidade de devedora, e, **RAQUEL FIRMIANA ANCHIETA SCANDIUZZI**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG. nº. 3.071.231-SSP/SP, inscrita no CPF. sob nº. 050.637.798-91, residente e domiciliada em São Paulo - SP, na Rua Loureiro Cruz nº. 121, apto 31, Aclimação, e **SFERAENG ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 03.563.488/0001-53, com sede em São Paulo - SP, na Rua Paris nº. 310, sala 01, Sumaré, na qualidade de fiadores; e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Thlago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.**

AV. 02 - M. 57.279 - DATA:- 21 de julho de 2.017  
Ref. Prenotação nº. 207.555, de 05 de julho de 2.017.-

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2.017, passado em São Paulo - SP, procedo o **CANCELAMENTO PARCIAL** da hipoteca registrada sob nº. 12 e averbada sob nº. 15, da CCI averbada sob nº. 13, e da cessão fiduciária averbada sob nº. 14 na matrícula nº. 29.707, a que se reporta a averbação nº. 01 desta matrícula, tão somente do apartamento nº. 72 do Residencial Joy, devido a autorização dada pelo credor **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO**, anteriormente qualificado.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.**

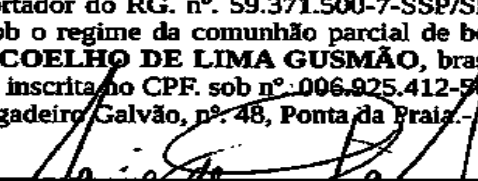
AV. 03 - M. 57.279 - DATA:- 20 de agosto de 2.019  
Ref. Prenotação nº. 222.480, de 09 de agosto de 2.019.-

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 64.034.003.027.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

R. 04 - M. 57.279 - DATA:- 20 de agosto de 2.019  
Ref. Prenotação nº. 222.480, de 09 de agosto de 2.019.-

Pela escritura de venda e compra de 25 de setembro de 2.017, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Santos - SP, Lv. 228, fls. 131/133, a proprietária **SFERAPOSITIVA 01 INCORPORAÇÃO LTDA.**, com sede em São Paulo - SP, na Rua Vergueiro, nº. 1.353, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 495.193,41 - (Valor Venal R\$ 410.130,78), a **NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO**, brasileiro, atleta profissional de futebol, portador do RG. nº. 59.371.500-7-SSP/SP, inscrito no CPF. sob nº. 004.414.242-01, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, com **ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº. 4776526-SSP/PA., inscrita no CPF. sob nº. 006.925.412-57, residentes e domiciliados em Santos - SP., à Rua Brigadeiro Galvão, nº. 48, Ponta da Praia.-

**REGISTRADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

(continua na ficha 02)

MATRÍCULA  
57.279FICHA  
02

CNM:123745.2.0057279-42 CNS 123.745

Santos, 18 de setembro de 2.023

R. 05 - M. 57.279 - DATA:- 18 de setembro de 2.023  
Ref. Prenotação nº. 253.372, de 30 de agosto de 2.023.-

Pelo instrumento particular de 25 de agosto de 2.023, passado em São Paulo - SP., com força de escritura pública, celebrado nos termos do artigo 38, da Lei nº. 9.514/1.997, de acordo com a redação que lhe deu o artigo 57 da Lei nº. 10.931/2004, os proprietários **NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO**, e sua mulher **ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO**, residentes e domiciliados em Camaçari - BA., na Rodovia BA 99, Estrada do Côco, KM 08, anteriormente qualificados, *alienaram fiduciariamente* o imóvel desta matrícula, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 32.402.502/0001-35 - NIRE nº. 35300530225 atribuído pela Jucesp., com sede em São Paulo - SP., na Rua Gilberto Sabino nº. 215, 3º andar, conjuntos 33 e 34 - Bairro Pinheiros, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia da dívida no valor total do empréstimo: R\$ 370.084,95; Data de desembolso: 29/08/2.023; Prazo de amortização: 240; Número de prestações: 240; Data do Término do prazo contratual: 06/09/2.043; Periodicidade de vencimento: mensal; Vencimento da primeira prestação: 06/10/2.023; Taxa de juros: Nominal: 17,2944% a.a., Efetiva: 18,7916% a.a; Sistema de amortização: PRICE; Valor total do primeiro encargo, nesta data: R\$ 5.364,10; os devedores fiduciários tornaram-se possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel; e com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros,**  
**Substituta do Oficial.**

AV. 06 - M. 57.279 - DATA:- 18 de setembro de 2.023  
Ref. Prenotação nº. 253.372, de 30 de agosto de 2.023.-

Em 25 de agosto de 2.023, em São Paulo - SP., foi emitida sob forma escritural, pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, anteriormente qualificada, a Cédula de Crédito Imobiliário nº. 0010744438/NDJ, Série 2023 - Integral, no valor da emissão: R\$ 370.084,95, prazo: 240 meses; tendo como Agente Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 22.610.500/0001-88, com sede em São Paulo - SP., na Rua Gilberto Sabino nº. 215, conjunto 41, sala 2 - Bairro Pinheiros.

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros,**  
**Substituta do Oficial.**

AV. 07 - M. 57.279 - DATA:- 12 de fevereiro de 2.026  
Ref. Prenotação nº. 265.473, em 19 de fevereiro de 2.025

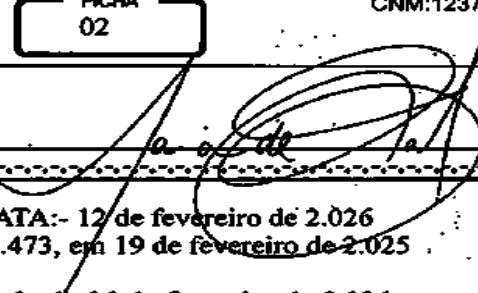
Pelo Requerimento datado de 06 de fevereiro de 2.026, passado em São Paulo - SP e, Declaração datada de 30 de janeiro de 2.025, passada em São Paulo - SP, procedo esta averbação para ficar constando que a Instituição Custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**; NIRE nº. 35229235874 atribuído pela JUCESP, anteriormente qualificada, registrou a CCI mencionada na AV. 06 para negociação na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ/MF nº. 09.346.601/0001-25, NIRE nº. 35300351452 atribuído pela JUCESP, sob nº. 23H01854324, em 22/01/2025, Valor de emissão: R\$ 370.084,95, em nome do Detentor (Credor) **MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO IE**, CNPJ/MF nº. 30.982.547/0001-09, 3º RTD de São Paulo - SP, sob nº. 9.027.486, de 27/05/2019.

(continua no verso)

MATRÍCULA  
57.279

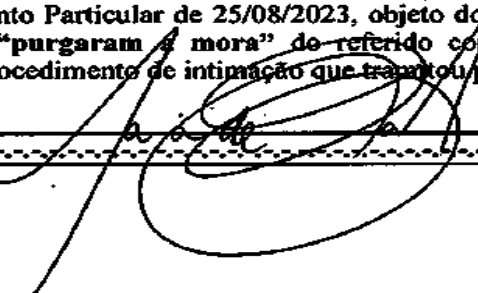
FICHA  
02

CNM:123745.2.0057279-42

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros,**  
**Substituta do Oficial.**

AV. 08 - M. 57.279 - DATA:- 12 de fevereiro de 2.026  
Ref. Prenotação nº. 265.473, em 19 de fevereiro de 2.025

Pelo Requerimento datado de 06 de fevereiro de 2.026, passado em São Paulo – SP, instruído do documento de arrecadação do Município de Santos do Imposto de Transmissão da Propriedade (ITBI), devidamente recolhido em 05/02/2026, no valor de R\$ 13.620,00, procedo esta averbação para ficar constando que, a propriedade do imóvel desta matrícula, com o valor da consolidação de R\$ 681.000,00 (Valor Venal R\$ 384.865,15), foi CONSOLIDADA em favor da credora fiduciária MAUA CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO IE, representado por sua Administradora Fiduciária VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, considerando que, os devedores fiduciantes NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO e sua cônjuge ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO, anteriormente qualificados, em 11/11/2025 transcorreu o prazo de 15 dias do último dos três editais eletrônicos publicados nos dias 23, 24 e 27 de outubro de 2.025, publicações nºs 1725/2025, 1726/2025 e 1727/2025, na página da internet [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br), nos termos do parágrafo 7º do art. 26, da Lei nº. 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no Instrumento Particular de 25/08/2023, objeto do R. 05 e CCI objeto da AV. 06, junto a credora, não “purgaram a mora” do referido contrato no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante este Ofício.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros,**  
**Substituta do Oficial.**

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula 57279 , nada mais consta com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. Santos-SP, 12 de fevereiro de 2026. Oficial . PROTOCOLO N.º:

ESTE DOCUMENTO ELETRÔNICO FOI ASSINADO DIGITALMENTE POR  
NIVALDO LUCATO DE SOUZA: 149.894.688-72  
OFICIAL

Certidão de ato praticado protocolo nº: 265473

Controle:



228312

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

**1237453C3000000049342926B**