



O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Valide aqui este documento

matricula **75628**

ficha **01**

Guarujá, 20 de dezembro de 19 93

IMÓVEL: Lote nº 04 da Quadra nº 07 do loteamento Jardim Pernambuco II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 12,00 metros de frente de quem da Rua 04 olha para o terreno; mede 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote de nº 05; mede 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote de nº 03, e mede 12,00 metros nos fundos confrontando com os fundos do lote nº 19, perfazendo a área total de 360,00 metros quadrados. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-1385-004-000.

PROPRIETÁRIA: CRISTALS PRADO LTDA, com sede em São Paulo-SP, à Rua Pedroso Alvarenga nº 1284, 11º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 61.542.155/0001-44.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 de 09.05.89 na matrícula nº 22.455, R.02 de 25.09.89 na matrícula nº 65.940, todas deste Cartório.

Escrevente autorizado.

R.01

20 de dezembro de 1993

Por escritura de 24 de novembro de 1993, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, livro 802, fls. 66, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel acima descrito a SHEN CHIH YUAN, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da cédula de identidade RG. nº 3.874.618-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 676.837.708-68, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, com CHUAN CHUAN KOO SHEN, brasileira, administradora de empresas, RG. nº 4.796.375-SSP-SP, - CIC nº 676.837.708-68, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Gabriel de Lara nº 188, Brooklin, pelo preço de CR\$1.500.000,00 (valor venal-1993- atualizado - CR\$1.590.377,75). A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel ora transacionado não faz parte de seu ativo permanente. Registrado por escrevente autorizado.

FL. 01

R. 02

02 de janeiro de 2003

Por escritura de 26 de novembro de 2002, do 10. Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 412, pág. 75/78, SHEN CHIH YUAN, brasileiro, engenheiro mecânico, RG. no. 3.874.618-SSP-SP, e CPF/MF no. 676.837.708-68, e sua esposa CHUAN CHUAN KOO SHEN, brasileira, administradora de empresas, RG. no. 4.796.375-SSP-SP, e CPF/MF no. 676.837.708-68, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Gabriel de Lara no. 188, Brooklin, em São Paulo, Capital, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a PEDRO PAULO GIAXA CANEDO, brasileiro, comerciante, RG. no.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





matricula

75628

ficha

01

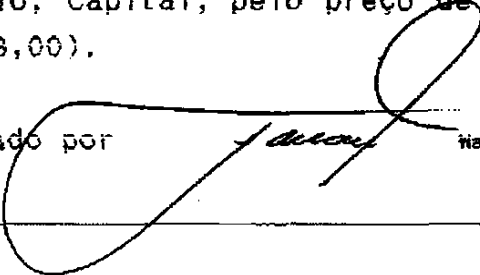
verso

Valide aqui

este documento

15.436.579-8-SSP-SP, e CPF/MF no. 141.861.808-06, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com ELIANE RIPOSATI CANEDO, brasileira, cirurgiã dentista, RG. no. 36.682.968-3-SSP-SP, e CPF/MF no. 743.613.508-63, residente e domiciliado na Rua Castro Alves no. 654, apto. 11, Aclimação, em São Paulo, Capital, pelo preço de R\$25.000,00. (valor venal / 2002 R\$20.808,00).

Registrado por



Wanderley Américo de Freitas,
Ecrevente Substituto.

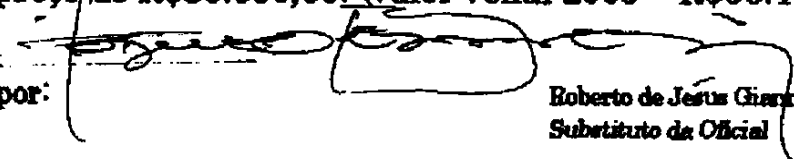
JP

R.03

11 de junho de 2008

Por escritura de 16 de maio de 2008, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 541, págs. 83/85, PEDRO PAULO GIAXA CANEDO, brasileiro, comerciante, RG. nº 15.436.579-8-SSP-SP, e CPF/MF nº 141.861.808-06, e sua esposa ELIANE RIPOSATI CANEDO, brasileira, cirurgiã dentista, RG. nº 36.682.968-3-SSP-SP, e CPF/MF nº 743.613.508-63, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Basílio da Cunha nº 507, apto. 51, Bloco II, Bairro Vila Deodoro, em São Paulo, Capital, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a MARIA DE LOURDES RIPOSATI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 194.563-SSP-MG, e CPF/MF nº 036.340.946-72, residente e domiciliada na Rua Irmão Afonso nº 859, apto. 504, Bairro São Sebastião, em Uberaba-MG, pelo preço de R\$80.000,00. (valor venal 2008 – R\$35.136,00).

Registrado por:



Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

JP

R.04

05 de agosto de 2009

Por escritura datada de 06 de julho de 2009, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas de Sorocaba – SP, livro 1631, página 289, MARIA DE LOURDES RIPOSATI, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula a RICHARD IONESCU, RG. nº 28.869.712-SSP-SP, CPF/MF. nº 200.423.998-07, brasileiro, solteiro, maior, comerciante,

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>



IO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0075628-80

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Valide aqui este documento

Matrícula

Ficha

75.628

02

Guarujá, 05 de agosto de 2009

residente e domiciliado em Sorocaba - SP, na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1651, 3º andar, conjunto 31, Edifício Esplanada Business, Campolim, pelo preço de R\$100.000,00. (valor venal de 2009 - R\$37.681,20).

Registrado por:

[Handwritten signature]
Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

R.05

02 de maio de 2011

Por escritura datada de 04 de abril de 2011 do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itu - SP, livro 334, páginas 38/40, RICHARD IONESCU, administrador de empresas, já qualificado, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula a NOSSA SENHORA DA SAÚDE - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ/MF. nº 13.149.820/0001-91, com sede em Sorocaba - SP, na Avenida Antônio Carlos Comitre nº 1.393, 3º andar, conjunto 31, Parque Campolim, pelo preço de R\$100.000,00. (valor venal de 2011 - R\$27.370,80).

Registrado por:

[Handwritten signature]
Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jjs

Av.06

06 de junho de 2014

Por requerimento datado de 15 de maio de 2014, NOSSA SENHORA DA SAÚDE - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o terreno objeto desta matrícula foi regularizada a construção de Residência com 243,77m2 e Dependência com 9,56m2, que receberam o nº. 92 da Rua 04, conforme faz prova a Carta de Habite-se nº. 23.233/14, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em data de 10 de janeiro de 2014, e para constar ainda a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, via internet, sob nº. 135352014 - 88888503, CEI

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Matricula

75.628

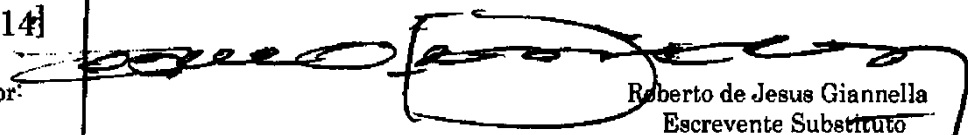
Ficha

02

Verso

51.223.81503/76, em data de 28/04/2014.- valor atribuído à obra - R\$580.000,00.- valor conforme índices do Sinduscon - R\$417.994,50.- (valor venal - 2014) - construção - R\$214.066,38). [Prenotação n°. 346.196 de 22/05/2014]

Averbado por:


 Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

R.07

11 de julho de 2014

Por escritura de 23 de junho de 2014, do 1°. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 692, págs. 373/376, a **NOSSA SENHORA DA SAÚDE - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Avenida Antonio Carlos Comitre n° 1393, 3°. andar, conj. 31, Parque Campolim, em Sorocaba-SP, CNPJ n° 13.149.820/0001-91, *vendeu* o imóvel desta matrícula, a **JUSSARA DE PAULA BAGGIO**, brasileira, empresária, RG n° 9.164.066-0-SSP-SP e CPF/MF n° 001.705.258-05, casada sob o regime de separação de bens, de acordo com a sentença judicial, com **OSVALDO BAGGIO**, brasileiro, empresário, RG n° 7.948.467-SSP-SP e CPF/MF n° 280.370.658-04, residentes e domiciliados na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca n° 752, ap. 102, Pitangueiras, em Guarujá-SP, pelo preço de R\$620.000,00. (valor venal 2014 - R\$353.759,40). [Prenotação n° 347.226, de 02/07/2014].

Registrado por:


 Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

AV.8

23 de abril de 2015

Denominação de Logradouro - Proceder-se de ofício a presente averbação para constar que a Rua 4 é atualmente denominada Rua Gustavo Henrique Gomes Martins, conforme Lei Municipal n° 4114/14.

Averbado por


 Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

R.9

23 de abril de 2015

Compra e Venda - Por instrumento particular com força de escritura

continua na ficha n° 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>



O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0075628-80

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui este documento

Matrícula

75.628

Ficha

03

Guarujá, 23 de abril de 2015

pública datado de 02 de abril de 2015, JUSSARA DE PAULA BAGGIO, RG nº 9.164.066-0-SSP-SP, CPF/MF nº 001.705.258-05 e seu marido OSVALDO BAGGIO, RG nº 7.948.467-SSP-SP, CPF/MF nº 280.370.658-04, ambos brasileiros, administradores, casados pelo regime da separação de bens, de acordo com sentença judicial, residentes e domiciliados em Capivari-SP, à Rua Diacom Porrelli nº 64, São Benedito, venderam o imóvel objeto desta matrícula a JORGE RODRIGUES DE SOUZA, brasileiro, maior, empresário, solteiro, RG nº 8.421.309-7-SSP-SP, CPF/MF nº 001.477.928-51, residente e domiciliado em Itapeceira da Serra-SP, à Estrada das Samambaias nº 69, Mombaça, pelo preço de R\$975.000,00. (Valor Venal/2015-R\$293.614,47). [prenotação nº 355535 de 10/04/2015]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

R.10

23 de abril de 2015

Alienação Fiduciária - Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública datado de 02 de abril de 2015, JORGE RODRIGUES DE SOUZA, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em alienação fiduciária de acordo com a Lei 9514/97 à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$877.500,00, a ser paga no prazo total de 255 meses, sendo o valor do encargo mensal inicial de R\$12.351,95, juros à taxa nominal de 10,2085% a.a. e efetiva de 10,2085% a.a., vencendo o primeiro em 02/05/2015, na forma e demais condições constantes do título. [prenotação nº 355535 de 10/04/2015]

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

AV.11

23 de abril de 2015

Cédula de Crédito Imobiliário - Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública datado de 02 de abril de 2015, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL emitiu a cédula de crédito imobiliário integral nº

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

Matrícula

75.628

Ficha

03

Verso

1.6000.0012162-6, série 0415, figurando a própria credora como instituição custodiante, e como devedor Jorge Rodrigues de Souza, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. [prenotação nº 355535 de 10/04/2015].

Averbado por


Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

afg

AV.12. Protocolo nº 484.883 de 05 de dezembro de 2024. **Restrições Convencionais Urbanísticas.** Procedo de Ofício à presente averbação para constar que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento denominado Jardim Pernambuco II, constam restrições urbanísticas impostas pela Loteadora. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 16 de dezembro de 2024. Selo digital nº 120469331000000088303524B.

Averbado por:


Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.13. Protocolo nº 487.055 de 30 de janeiro de 2025. **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 do devedor fiduciante e transcurso de prazo sem que este purgasse a mora, procede-se, a requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$1.059.015,36. Valor venal - R\$500.413,25. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 10 de outubro de 2025. Selo digital nº 1204693310000000966612255.

Averbado por:


Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.14. Protocolo nº 487.055 de 30 de janeiro de 2025. **Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário por Consolidação.** Nos termos do procedimento administrativo supracitado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da averbação nº 11 desta matrícula. Emolumentos cobrados

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>



CNM: 120469.2.0075628-80

O 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

Matricula

Ficha

75.628

04

Guarujá, de 10 de outubro de 2025 de

pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 10 de outubro de 2025. Selo digital nº 120469331000000966613253.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê 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\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 11:39:26 horas do dia 10/10/2025
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: 1204693C300000096661525F.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 487055



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VCS4-SC3RQ-ZW5B3-H2JMQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

