



VRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Dr. Gumercindo Muntiz Sampaio
Oficial Vitalício

Valide aqui
este documento

matrícula

61910

ficha

01

Guarujá, 02 de fevereiro de 19 88

IMÓVEL: Lote nº 07 da quadra 52 do loteamento Jardim Virginia, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 15,99 metros de frente para a Avenida do Canal, por 29,09 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08; 34,65 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com os lotes nºs 06, 05 e 04 e 15,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 09, encerrando a área de 478,00 metros quadrados; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0375-007-000.

PROPRIETÁRIO: PEDRO PAULO MATARAZZO, que também se assina PAULO MATARAZZO, casado sob o regime de separação de bens com DORA ZUCCARI MATARAZZO, proprietários, domiciliados em São Paulo, a Rua Antilhas nº 88.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 12.304 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP.

Escrevente autorizado

Av.1

02 de fevereiro de 1988

Sobre o imóvel acima descrito pesa ônus de compromisso de venda e compra devidamente inscrito sob nº 1.177, fls.115 do livro 4-A, em 07/07/70, neste Cartório, a favor de ROSALINA DAS NEVES RAZO, brasileira, viúva, de prendas domésticas, domiciliada em São Paulo-SP, a Rua Peixoto Gomide nº 326. Averbado por - - - - - escrevente autorizado.

JG

Av.2

02 de fevereiro de 1988

De conformidade com a Lei 6.015/73, art.167, nº II, item 13, é feita a presente averbação para ficar constando que a Avenida do Canal, é atualmente denominada Avenida Professor João Batista Julião, conforme Decreto Municipal nº 1.360/69. Averbado por - - - - - escrevente autorizado.

JG

R.3

02 de fevereiro de 1988

Por escritura de 29 de outubro de 1987, do Tabelião por Lei de Vicente de Carvalho, Guarujá-SP, livro 82, fls.383, ROSALINA DAS NEVES RAZO, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 925.950-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 040.058.498-06, residente e domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Jacupiranga nº 141, cedeu e transferiu seus direitos e obrigações sobre o imóvel acima descrito a RONALD GILBERTO RAZO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 1.355.642-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 170.481.768-49, casado sob o regime de comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6.515/77 com MARINA ROSA CATANZARO RAZO, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 1.862.396-SSP/SP, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Jacupiranga nº 141, pelo preço de Cz\$50,00 (valor venal/87-Cz\$193.207,60). Registrado por - - - - - escrevente autorizado.

JG

R.4

02 de fevereiro de 1988

Pela mesma escritura de 29 de outubro de 1987, acima mencionada, o ESPÓLIO DE PE-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



Valide aqui este documento

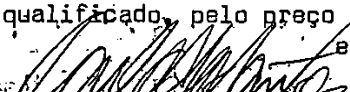
matrícula

61910

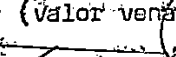
ficha

01

verso

DRO PAULO MATARAZZO, que também se assinava PAULO MATARAZZO, vendeu o imóvel retro descrito a RONALDO GILBERTO RAZO, retro qualificado, pelo preço de Cz\$21,13 (valor venal/87-Cz\$193.207,60). Registrado por  Escrevente autoriza

JG

Av. 05 28 de abril de 1993.
 Por requerimento datado de 06 de janeiro de 1993, RONALD GILBERTO RAZO, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel retro descrito, foi - - construída uma edícula com área de 121,50m², a qual recebeu o nº 904 da Av. Professor João Batista Julião, conforme Certidão nº 087/93, expedida do Inteiro Teor da Carta de Habite-se nº 3985/71 (parcial), expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em 09 de março de 1993, bem como para constar a apresentação da LND - Certidão Negativa de Débitos nº 734499, série "C", expedida pelo INSS, Agência de Guarujá, em 23 de março de 1993. (Valor venal/93 - atualizado - Cr\$516.696.051,50 - construção). Averbado por  Escrevente autorizado. JP. 7

R.06 16 de abril de 2003
 Por escritura de 31 de março de 2003, do Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá-SP, livro 284, fls. 215, **RONALD GILBERTO RAZO**, advogado, RG nº 1.355.642-SSP-SP., CPF/MF nº 170.481.768-49 e sua esposa **MARINA ROSA CATANZARO RAZO**, do lar, RG. nº 1.862.396-SSP-SP., CPF/MF. nº 301.367.308-76, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados e residentes em Guarujá-SP, à Avenida Professor João Batista Julião nº 904, Jardim Virgínia, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **ALEX RODRIGUES JUNIOR**, brasileiro, administrador de empresas, RG. nº 380.124-MMar, CPF/MF. nº 076.247.098-48, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com **CRISTIANE LUNARDI DAS NEVES RODRIGUES**, brasileira, analista de sistemas, RG. nº 23.034.827-0-SSP-SP, CPF/MF nº 199.416.058-66, domiciliado e residente em Santos-SP, à Rua Alm. Cochrane, 153, ap. 11, pelo preço de R\$95.000,00. (Valor Venal/2003-R\$64.631,51).

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas
 Escrevente Substituto

afg

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



Valide aqui este documento

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 61.910 | 02 |

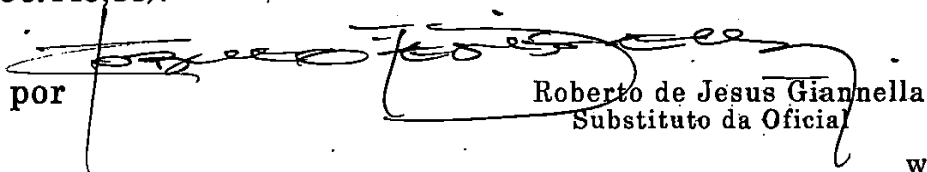
Guarujá, 21 de maio de 2010

R.07

21 de maio de 2010

Por escritura datada de 26 de abril de 2010, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 593, páginas 171/174, **ALEX RODRIGUES JUNIOR** e sua esposa **CRISTIANE LUNARDI DAS NEVES RODRIGUES**, residentes e domiciliados em Santos-SP., na Rua Guaibê nº 56, Aparecida, já qualificados, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a **RENATO SULYVAN DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, projetista, RG. nº 47.645.722-1-SSP/SP, CPF/MF nº 401.375.368-52, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Felizardo Ribeiro Lisboa nº 114; pelo preço de **R\$130.000,00. (Valor venal de 2010 - R\$96.445,85).**

Registrado por



Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

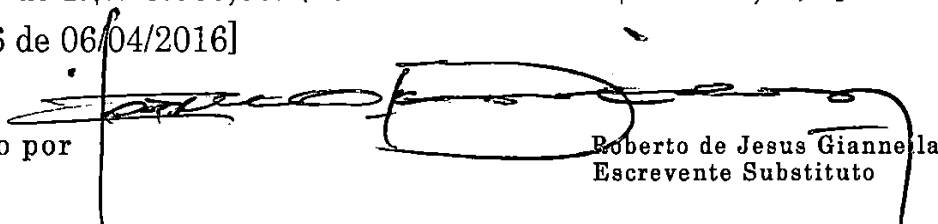
wws

R.8

20 de abril de 2016

Compra e Venda - Por escritura datada de 30 de março de 2016, lavrada no Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito (Tucuruvi) de São Paulo-SP, livro 1855, páginas 201/204, **RENATO SULYVAN DE OLIVEIRA**, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, a **IPERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EPP**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida São Lucas nº 456, Parque São Lucas, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.009.692/0001-15; pelo preço de **R\$225.000,00. (Valor Venal/2016-R\$144.466,10).** [Prenotação nº 365.776 de 06/04/2016]

Registrado por



Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

wws

R.9

19 de dezembro de 2017

Dação em Pagamento. Por escritura datada de 28 de setembro de 2017 do Serviço Notarial do 22º Subdistrito – Tucuruvi da Comarca de São Paulo-SP, livro 1.941 Páginas 111/116, a **IPERO EMPREENDIMENTOS IMOBILI-**
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



Valide aqui este documento

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 61.910 | 2 |
| | Verso |

ÁRIOS LTDA – EPP, com sede na Avenida São Lucas nº 456, Parque São Lucas, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 06.009.692/0001-15, **transmitiu** o imóvel objeto da presente matrícula, por **doação em pagamento**, à **ADEMIR DE OLIVEIRA**, brasileiro, proprietário, RG nº 4.581.408-9-SSP/SP, CPF/MF nº 665.328.768-87, e sua esposa **ERONDINA GARCIA DE OLIVEIRA**, brasileira, diretora, RG nº 7.737.652-3-SSP/SP, CPF/MF nº 146.245.808-42, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ulisses Cruz nº 1.132, Tatuapé, São Paulo-SP, pelo valor de R\$200.000,00. (Valor venal – 2017 – R\$156.738,31). [Prenotação nº 384.062 de 23/11/2017].

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

mfs

R.10

07 de agosto de 2019

Compra e Venda. Por instrumento particular com força de escritura pública datado de 24 de julho de 2019, (SFH), **ADEMIR DE OLIVEIRA**, brasileiro, agente administrativo, CPF/MF nº 665.328.768-87, RG nº 4.581.408-9-SSP/SP, e sua esposa **ERONDINA GARCIA DE OLIVEIRA**, brasileira, agente administrativo, RG nº 7.737.652-3-SSP/SP, CPF/MF nº 146.245.808-42, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Emilio Do Lago nº 210 Jardim Vila Formosa, **venderam** o imóvel desta matrícula à **PAULO ROGERIO BERNARDES**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 22.029.950-X-SSP/SP, CPF/MF nº 136.516.048-37, residente e domiciliado na Rua Divino das Laranjeiras nº 147, Vila Santo Estefano, São Paulo-SP, pelo preço de R\$701.000,00. (Valor venal - 2019 - R\$173.801,21). [Prenotação nº 404.527 de 30/07/2019]. Selo digital nº 1204693J1AT000057277SK19T.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

R.11

07 de agosto de 2019

Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública de 24 de julho de 2019 (SFH), **PAULO ROGERIO BERNARDES**, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária**, de acordo

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



Valide aqui este documento

Matrícula

61.910

Ficha

03

BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 7 de agosto de 2019

com a Lei nº 9.514/97, 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\$560.800,00, a ser paga no prazo total de 420 meses, pelo Sistema de Amortização Constante, sendo o valor do encargo mensal inicial de R\$5.463,60, juros à taxa nominal de 8.1858% a.a. e efetiva de 8.5000% a.a., vencendo o primeiro em 23/08/2019, na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº 404.527 de 30/07/2019]. Selo digital nº 120469321DH000057279HG19E.

Registrado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.12

07 de agosto de 2019

Cédula de Crédito Imobiliário. Pelo mesmo instrumento particular com força de escritura pública de 24 de julho de 2019, (SFH), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a cédula de crédito imobiliário integral nº 1.4444.1162506-6, série 0719, figurando a própria credora como instituição custodiante, e como devedores **PAULO ROGERIO BERNARDES**, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. [Prenotação nº 404.527 de 30/07/2019]. Selo digital nº 120469331GU000057281PU197.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.13. Protocolo nº 489.229 de 27 de março 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\$743.221,63. Valor venal - R\$272.545,00. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.164,79. Guarujá, 22 de janeiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000099691626J.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



CNM: 120469.2.0061910-09

Valide aqui
este documento

Matrícula

61.910

Ficha

03

Verso

AV.14. Protocolo nº 489.229 de 27 de março 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 12 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 22 de janeiro de 2026. Selo digital nº 12046933100000009969172611.

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/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



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 10:56:04 horas do dia 22/01/2026
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: 1204693C3000000996923264.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 489229



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BXHX-C5BWJ-D22WV-Q29SB>

EM BRANCO