



IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0098125-04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Valide aqui
este documento

Matrícula

Ficha

98125

01

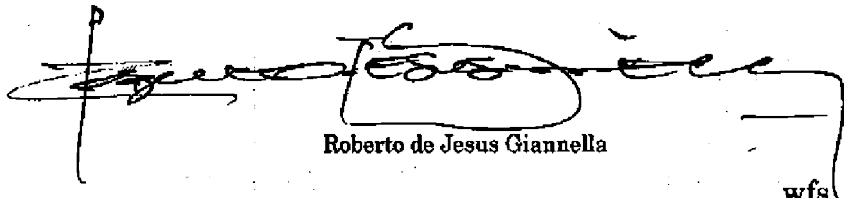
Guarujá, 29 de dezembro de 2008

Imóvel: Residência Geminada Térrea sob nº XII, integrante do condomínio "RESIDENCIAL GUAECÁ", situado na Rua José Amadeu Ramos nº 286, no loteamento Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 81,915m², a área comum de 1,185m², a área total de 83,10m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 7,53878% do todo. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-0154-003-012.

Proprietários: RICARDO MASSAMI SHINOHARA, brasileiro, solteiro, comerciante, RG nº 15.950.544-SSP-SP, CPF/MF nº 070.096.118-66, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na rua Antônio Correia nº 738, Vila Lúcia; JOSÉ EUCLIDES DE MORAES, médico e sua esposa VILMA SANCHEZ DE MORAES, biomédica, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, brasileiros, RG nºs 5.058.493-SSP-SP e 7.403.349-SSP-SP, CPF/MF nºs 873.957.038-04 e 052.020.028-40, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, na Alameda Marechal Floriano no Peixoto nº 835, apto. 44, Jardim Las Palmas e ALDO PEREIRA TOGNINI, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG nº 16.699.276-SSP-SP, CPF/MF nºs 075.135.378-79, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na Rua Avedis Simonian nº 954, Jardim Guaiúba.

Registro Anterior: Registro nº 05 datado de 15/03/2001 na matrícula nº 04.828; registro nº 04 datado de 15/03/2001 nas matrículas nºs 04.827 e 04.829; registro nº 02 datado de 29/12/2008 na matrícula nº 98.113 (aquisições) e registro nº 04 datado de 29/12/2008 (especificação) na matrícula nº 98.113, todas as matrículas deste cartório.

Substituto da Oficial


Roberto de Jesus Giannella

wfs

R.01

29 de dezembro de 2008

Por instrumento particular datado de 25 de novembro de 2008, o imóvel

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

98125

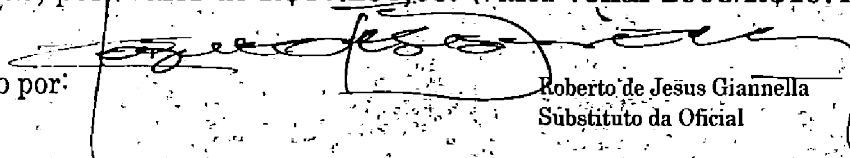
Ficha

01

Verso

acima descrito, foi **ATRIBUÍDO** a **ALDO PEREIRA TOGNINI**, já qualificado, pelo valor de **R\$67.290,68. (valor venal-2008/R\$19.494,90).**

Registrado por:


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

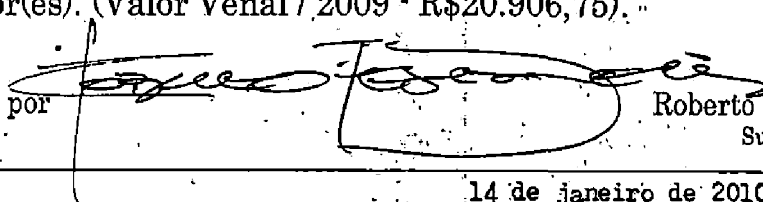
wfs

R.02

14 de janeiro de 2010

Por instrumento particular com força de escritura pública, datado de 06 de janeiro de 2010 (SFH), **ALDO PEREIRA TOGNINI**, brasileiro, empresário, separado judicialmente, RG nº 16.699.276-SSP-SP, CPF/MF nº 075.135.378-79, residente e domiciliado em Guarujá-SP., à Rua Barão do Rio Branco nº 324, Sítio Paecara, vendeu o imóvel desta matrícula a **ADILSON CABRAL DA SILVA**, técnico em contabilidade e estatística, RG. nº 28.081.614-5-SSP-SP., CPF/MF. nº 275.970.448-36 e sua esposa **FERNANDA SANTOS CABRAL DA SILVA**, professora, RG. nº 28.231.938-4-SSP-SP., CPF/MF. nº 268.863.688-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., à Rua Mario Silveira nº 276, Jardim Conceiçãozinha, pelo preço de R\$130.000,00, sendo R\$14.403,80 referentes aos recursos da conta vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do(s) comprador(es). (Valor Venal / 2009 - R\$20.906,75).

Registrado por


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

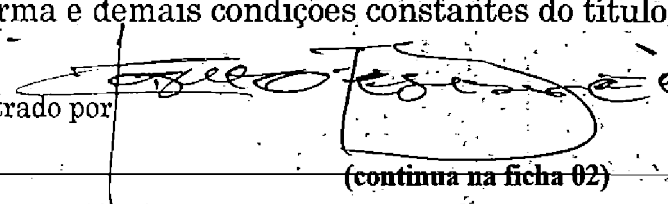
afg

R.03

14 de janeiro de 2010

Pelo mesmo instrumento particular de 06 de janeiro de 2010, **ADILSON CABRAL DA SILVA** e sua esposa **FERNANDA SANTOS CABRAL DA SILVA**, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária de acordo com a Lei 9514/97 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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\$105.672,12 a ser paga através de 360 prestações mensais, sendo o valor do encargo mensal total de R\$1.061,73, vencendo-se a primeira em 06/02/2010, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

afg

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0098125-04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Valide aqui
este documento

Matrícula

98.125

Ficha

02

Guarujá, 3 de dezembro de 2020

AV.4

03 de dezembro de 2020

Cancelamento de Alienação Fiduciária. Por instrumento particular de 05 de novembro de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** já qualificada **autorizou** o cancelamento da alienação fiduciária (objeto do R.3 supra) no valor de R\$105.672,12. [Prenotação nº 420.567 de 06/11/2020]. Selo digital nº 120469331OK000153333AH20P.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrevente Substituto

R.5. Protocolo nº 468.353 de 13 de novembro de 2023. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 13 de novembro de 2023, os proprietários, **FERNANDA SANTOS CABRAL DA SILVA** e seu marido **ADILSON CABRAL DA SILVA**, já qualificados, **venderam** o imóvel matriculado a **DANIELLI DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, RG nº 469905001-SSP/SP, CPF/MF nº 440.088.938-65, residente e domiciliada na Rua Vereador Roberto Gelsomine nº 50, Casa C, Pitangueiras, Guarujá-SP, e **MARCELO MADURO FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador, RG nº 437660114-SSP/SP, CPF/MF nº 366.260.188-50, residente e domiciliado na Rua Antonio dos Santos Coelho Junior nº 295, Guaiúba, Guarujá-SP, pelo preço de R\$370.000,00. Valor Venal - 2023 - R\$45.091,92. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.942,88. Guarujá, 24 de novembro de 2023. Selo digital nº 120469321PY000466504QK237.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.6. Protocolo nº 468.353 de 13 de novembro de 2023. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 13 de novembro de 2023 (SFH), **DANIELLI DA SILVA** e **MARCELO MADURO FILHO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento que lhes concedeu, no valor de R\$272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais), com prazo de amortização de 420 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 14/12/2023, e incidência de juros à taxa nominal de 9,4681% a.a. e efetiva de 9,8900% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

Matrícula

98.125

Ficha

02

Verso

Emolumentos cobrados pelo ato: R\$1.228,82. Guarujá, 24 de novembro de 2023.
Selo digital nº 120469321VH000466505ON236.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.7. Protocolo nº 468.353 de 13 de novembro de 2023. **Cédula de Crédito Imobiliário.** Por instrumento particular com força de escritura de 13 de novembro de 2023, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, emitiu a cédula de crédito imobiliário integral e cartular nº 1.4444.2200142-5, série 1123, figurando como devedores 1) MARCELO MADURO FILHO e 2) DANIELLI DA SILVA, nos valores e vencimentos constantes da cédula supracitada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 24 de novembro de 2023. Selo digital nº 120469331SP000466506GM23A.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 498.842 de 19 de novembro 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 dos devedores fiduciários e transcurso de prazo sem que estes purgassem a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor, pelo valor de R\$377.348,20. Valor venal - R\$55.280,89. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$881,08. Guarujá, 20 de fevereiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000100374226K.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.9. Protocolo nº 498.842 de 19 de novembro 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 7 desta matrícula. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$38,60. Guarujá, 20 de fevereiro de 2026. Selo digital nº 120469331000000100374326L.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CNM: 120469.2.0098125-04

IO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valide aqui
este documento

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matricula

98.125

Ficha

03

20 de fevereiro de 2026

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

** 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/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>



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 10:40:43 horas do dia 20/02/2026
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: 1204693C3000000100374726Q.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 498842



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M9YP-S6SDV-AZSC5-MD3B6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

