Valide aqui este documento

O Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
62305	01

Guarujá, 19 de dezembro de 19 97

Imóvel: Lote 13 da quadra 08, do loteamento denominado **JARDIM PERNAMBUCO** II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 12,00 ms. de frente, de quem da Rua 03, olha para o terreno; por 30,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 360,00ms2., confrontando pelo lado direito de quem da referida via pública olha para o terreno, com o lote n. 12, pelo lado esquerdo com o lote n. 14, e pelos fundos, confrontando com parte dos fundos do lote n. 08. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 3-1386-013-000.

Proprietária: CRISTAIS PRADO LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Libero Badaró n. 377, 22o. andar, conj. 2205, inscrita no CGC/MF sob no. 61.542.155/0001-44.

Registro Anterior: R.04 datado de 09/05/1989 na matrícula n. 22.455 (aquisição), e R.02 datado de 25/09/1989 na matrícula no. 65.940 (loteamento), ambas deste Serviço Registral.

Escrevente:

R.01 19 de dezembro de 1997.

Por escritura datada de 02 de dezembro de 1997, lavrada no 1o. Serviço Notarial de Guarujá - SP., livro 911, fls. 10, a CRISTAIS PRADO LTDA., acima qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a FERNANDO ANTONIO LAMEIRINHAS DE PINHO, brasileiro, engenheiro mecânico, RG. n. 3.411.729-SSP-SP., CPF/MF. n. 025.537.478-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com SANDRA REGINA INFANTI DE PINHO, brasileira, professora, RG. n. 14.423.675-8-SSP-SP., CIC. n.

---

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula 82305 | Ficha 01 Verso

047.936.118-50, residentes e domiciliados em Santos - SP., à Rua Paraíba n. 100, apto. 32, José Menino, pelo preço de CR$2.717.402,40 (padrão monetário vigênte em 29 de outubro de 1993), atualmente R$988,15. (valor venal de 1997 - R$6.750,00). A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito-CND., expedida pelo INSS., 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.

JJS

Av.02 19 de dezembro de 1997.

Por requerimento datado de 02 de dezembro de 1997, FERNANDO ANTONIO LAMEIRINHAS DE PINHO, já qualificado, solicitou a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel acima descrito, foi construída a residência que recebeu o n. 285 da Rua 3, com a área total de 202,34ms2., conforme Carta de Habite-se n. 17032/97, datada de 12 de maio de 1997, pela Prefeitura Municipal de Guarujá; bem como para constar a apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND., n. 434256, série G, expedida pelo INSS - P.A.F. - Guarujá - SP., aos 02 de agosto de 1996. Valor atribuido a obra - R$23.150,00.- Averbado por escrevente.

JJS

AV.3. Protocolo nº 483.272 de 05 de novembro de 2024. **Óbito**. Nos termos do Escritura Pública de Partilha instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o óbito de **FERNANDO ANTÔNIO LAMEIRINHAS DE PINHO**, ocorrido em 15/07/2020. Emolumentos cobrados pelo ato: R$36,86. Guarujá, 18 de novembro de 2024. Selo digital nº 1204693310000000873149242.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

R.4. Protocolo nº 483.272, de 05 de novembro de 2024. **Sucessão Causa Mortis.** Por escritura pública de 30 de dezembro de 2020 lavrada no 7º Tabelião de Notas da Comarca de Santos-SP (livro 841, fls. 319/321), de inventário e partilha dos bens deixados por **FERNANDO ANTÔNIO LAMEIRINHAS DE PINHO**, CPF nº 025.537.478-02, procedo ao presente registro para constar que o imóvel matriculado,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

avaliado em R$205.545,89, foi partilhado da seguinte maneira: **a) ao cônjuge sobrevivente**, **SANDRA REGINA INFANTI DE PINHO**, brasileira, viúva, professora, CPF nº 047.936.118-50, residente e domiciliada na Rua Alfredo Shammass, 10, apto. 81, Santos-SP, **a fração ideal de 50%**; **b) a cada um dos herdeiros**, **ARNALDO JOSÉ INFANTI DE PINHO**, engenheiro civil, CPF nº 380.110.438-97, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **PAMELLA SANCHEZ MELLO DE PINHO**, psicóloga, CPF nº 399.813.018-76, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Alfredo Shammass, 10, apto. 81, Santos-SP; e **LUCAS ANTÔNIO INFANTI DE PINHO**, administrador, CPF nº 380.110.418-43, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **DANIELA GUIMARÃES DE LORENZO DE PINHO**, professora, CPF nº 395.698.248-75, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Alfredo Shammass, 10, apto. 82, Santos-SP, **a fração ideal de 25%**. Valor venal - 2024 - R$284.110,98. Emolumentos cobrados pelo ato: R$1.770,92. Guarujá, 18 de novembro de 2024. Selo digital nº 1204693210000000873148246.

Registrado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.5. 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 1204693310000000883105 24C.

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

AV.6. Protocolo nº 492.507 de 23 de junho de 2025. **Denominação de Logradouro**. Procedo de ofício à presente averbação para constar que a Rua 03 é atualmente denominada **Rua Moncey Furtado de Alencar**, conforme Lei Municipal nº 3.389/2006. Emolumentos cobrados pelo ato: R$0,00. Guarujá, 26 de junho de 2025. Selo digital nº 1204693310000000934779 25R.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula 82.305 | Ficha 02 Verso

Averbado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

R.7. Protocolo nº 492.507 de 23 de junho de 2025. **Compra e Venda**. Por instrumento particular com força de escritura de 09 de junho de 2025, **SANDRA REGINA INFANTI DE PINHO**; **ARNALDO JOSÉ INFANTI DE PINHO** com anuência de sua mulher **PAMELLA SANCHEZ MELLO DE PINHO** e **LUCAS ANTÔNIO INFANTI DE PINHO** com anuência de sua mulher **DANIELA GUIMARÃES DE LORENZO DE PINHO**, já qualificados, **venderam** o imóvel matriculado a **JERRY DOUGLAS NASCIMENTO CARDOSO**, brasileiro, solteiro, diretor comercial, inscrito no CPF sob nº 434.345.608-07, residente e domiciliado na Rua Pico Himalaya, 265, Residencial Colinas do Aruã, Mogi das Cruzes-SP, pelo preço de R$1.727.000,00 (um milhão e setecentos e vinte e sete mil reais). Valor venal - R$295.729,48. Emolumentos cobrados pelo ato: R$4.885,57. Guarujá, 26 de junho de 2025. Selo digital nº 1204693210000000093477625Z.

Registrado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

R.8. Protocolo nº 492.507 de 23 de junho de 2025. **Alienação Fiduciária**. Por instrumento particular com força de escritura de 09 de junho de 2025, **JERRY DOUGLAS NASCIMENTO CARDOSO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R$1.381.600,00 (um milhão, trezentos e oitenta e um mil e seiscentos reais), com prazo de amortização de 420 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 09/07/2025, e incidência de juros à taxa nominal de 12,2753% a.a. e efetiva de 12,9900% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R$1.727.000,00 (um milhão e setecentos e vinte e sete mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R$4.318,23. Guarujá, 26 de junho de 2025. Selo digital nº 1204693210000000093477725X.

Registrado por:

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Matrícula	Ficha
82.305	03

22 de maio de 2026

AV.9. Protocolo nº 496.049 de 17 de setembro 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, datado de 18 de maio de 2026, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R$1.727.000,00. Valor venal - R$310.813,72. Emolumentos cobrados pelo ato: R$1.732,07. Guarujá, 22 de maio de 2026. Selo digital nº 1204693310000000102839426A.

Averbado por:

Silvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.10. Protocolo nº 507.734 de 03 de julho de 2026. **Leilões Negativos**. Nos termos do requerimento datado de 29 de junho de 2026, o **BANCO SANTANDER (BRASIL)S/A**, já qualificado, requereu a presente averbação para constar o **cancelamento** total da dívida do fiduciante, por não ter havido licitantes interessados em arrematar o imóvel matriculado, haja vista o auto negativo de 1º e 2º leilões realizados em 25/06/2026 e 29/06/2026, exonerando-se assim da obrigação contida no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Emolumentos cobrados pelo ato: R$40,04. Guarujá, 15 de julho de 2026. Selo digital nº 1204693310000001042826265.

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/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QV3ZQ-5KL3L-Z674G-4XYN6

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé 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$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,92
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,52

Certidão expedida às *12:31:00 horas* do dia 16/07/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1204693C3000000104282726J.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 507734

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar