



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**

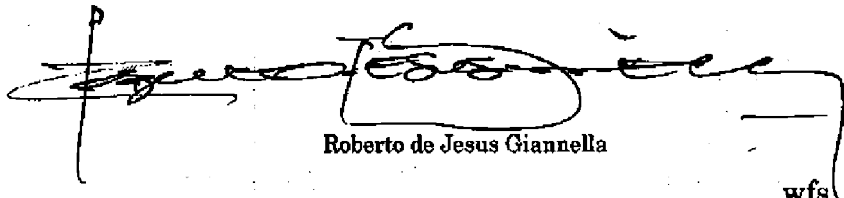
Guarujá, 29 de dezembro de 2008

**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 81,915m<sup>2</sup>, a área comum de 1,185m<sup>2</sup>, a área total de 83,10m<sup>2</sup> 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 Floria 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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui  
este documento

Matrícula

98125

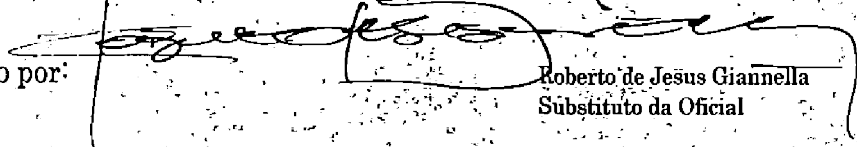
Ficha

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

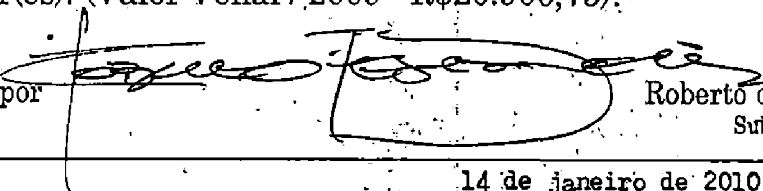
wfs

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

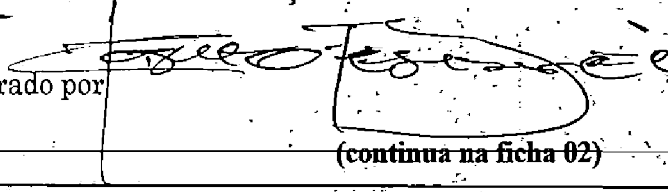
afg

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.br](http://www.ridigital.org.br)Todos 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](http://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.br](http://www.ridigital.org.br)Todos 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](http://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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

