

O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio

Oficial Vitalício

Valide aqui
este documento

matrícula

62440

ficha

01

Guarujá, 08 de março

de 19 88

IMÓVEL: Apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Edifício SARDO, que faz - parte integrante do Condomínio Costa Smeralda, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 1.030, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 231,04 metros quadrados, a área comum de 57,07 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 288,11 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,588%; confrontando, pela frente, de quem da praça da Rua 4, voltado para a entrada principal do edifício, olha para o imóvel, com área livre do condomínio, pelo lado direito, com hall social, poços de dois elevadores, hall de serviço e área livre do condomínio, pelos fundos com o Edifício Verona e pelo lado esquerdo com recuo lateral; e uma vaga dupla para estacionamento de veículos, localizada na garagem coletiva do condomínio, em lugar indeterminado, com área total de 53,80 metros quadrados, equivalendo no terreno a fração ideal de 0,183%, perfazendo a fração ideal de 1,7710% no terreno e coisas comuns do condomínio. (Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0008-006-057) Correspondendo a esta unidade um terraço na cobertura, parcialmente coberto, de uso exclusivo desta unidade.

PROPRIETÁRIOS: AMILCAR FARID YAMIN e sua mulher MARILENE ROCHA YAMIN, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, brasileiros, proprietários, portadores das cédulas de identidade RG nºs 2.667.306-SSP/SP e 2.420.779-SSP/SP, respectivamente, inscritos no CPF/MF sob nº 032.304.068-34, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Alameda Itú nº 725, 15º andar (fração ideal de terreno); e ZARIF CANTON ENGENHARIA LTDA, com sede e foro em São Paulo, Capital, à Avenida Brigadeiro Luís Antonio nº 2.999, inscrita no CGC/MF sob nº 61.522.488/0001-01 (benfeitorias).

REGISTRO ANTERIOR: R.6 e R.8 na matrícula nº 4.514 deste Cartório.

Escrevente autorizado

08 de março de 1988

Av.1

Sobre a fração ideal de terreno de 1,7710%, acima mencionada, pesa ônus de compromisso de venda e compra, devidamente inscrito sob nº 4.051 no livro 4-D, de Registro Diversos, deste Cartório, a favor de ZARIF CANTON ENGENHARIA LIMITADA, sendo que a referida inscrição foi averbada na Av.1 na matrícula nº 4.514, com promessa de cessão de direitos, passando a vigorar com a nomenclatura de compromisso de venda e compra, conforme Av.10 na citada matrícula. Averbado por - - - - -

escrevente autorizado.

JG

R.2

08 de março de 1988

Por escritura de 01 de fevereiro de 1988, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, - livro 552, fls.01vº, a ZARIF CANTON ENGENHARIA LTDA, acima qualificada, cedeu e transferiu seus direitos e obrigações sobre a fração ideal de terreno de 1,7710% acima referida, a AMANDA BATTAGLINI SULEIMAN, brasileira, solteira, menor, nascida aos 25/05/84, representada por seu pai Samir Suleiman, pelo preço de - - - - - Cz\$30.000,00, tendo esta contratada como cedente a construção do citado apartamento e respectiva vaga dupla na garagem sob o regime de administração ou preço de custo (valor venal 88-Cz\$1.816.787,50 - fração ideal de terreno). Registrado por

escrevente autorizado.

JG

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

matricula

62440

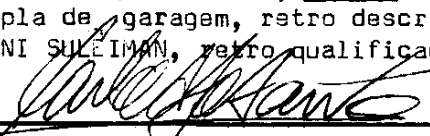
ficha

01

verso

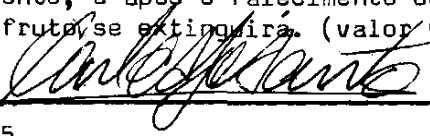
R.3

08 de março de 1988

Pela mesma escritura de 01 de fevereiro de 1988, retro mencionada, AMILCAR FARID YAMIN e sua mulher MARILENE ROCHA YAMIN, retro qualificados, venderam a fração - ideal de terreno de 1,7710% retro referida, no tocante a parte alodial, bem como/ cederam e transferiram seus direitos e obrigações sobre a mesma fração ideal, no tocante a parte de Marinha, pelo preço de Cz\$370,32; e ZARIF CANTON ENGENHARIA - LTDA, retro qualificada, vendeu as benfeitorias consistentes do apartamento e vaga dupla de garagem, retro descritos, pelo preço de Cz\$100.000,00, a AMANDA BATAGLINI SULEIMAN, retro qualificada (valor venal/88-Cz\$10.470.254,33). Registrado por  escrevente autorizado. JG

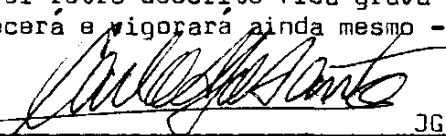
R.4

08 de março de 1988

Pela mesma escritura de 01 de fevereiro de 1988, retro mencionada, SAMIR SULEIMAN e MARILU BATTAGLINI DE SOUZA, ele economista, separado judicialmente, ela do lar, solteira, maior, ambos brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG nºs - 3.726.938-SSP/SP e 15.436.934-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 466.336.858-15 e 029.593.938-99, respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Alameda Jaú nº 796, aptº 913, na qualidade de doadores do preço de Cz\$130.000,00 acima mencionada, reservaram para si o usufruto vitalício sobre o imóvel retro descrito, ficando certo e esclarecido que, com o falecimento de um dos usufrutuários o usufruto da totalidade do imóvel passará a ser exercido pelo usufrutuário sobre vivente, e após o falecimento de ambos os usufrutuários, a presente reserva de usufruto se extinguirá. (valor venal/88-Cz\$3.490.084,78 - 1/3). Registrado por  escrevente autorizado. JG

Av.5

08 de março de 1988

Pela mesma escritura de 01 de fevereiro de 1988, retro mencionada, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel retro descrito fica gravado com a cláusula de INCOMUNICABILIDADE, que permanecerá em vigor ainda mesmo após o falecimento dos usufrutuários. Averbado por  escrevente autorizado. JG

Av. 06

17 de fevereiro de 2000

Procede-se de Ofício a presente averbação para ficar constando que o terreno onde se assenta o EDIFÍCIO SARDO, localiza-se em faixa de marinha. Averbado por  escrevente. JP

AV.7. Protocolo nº 448.744 de 04 de julho de 2022. **Divórcio**. Por escritura lavrada aos 27 de junho de 2022, livro 658, pág. 65/68 e ato retificatório lavrado aos 26 de julho de 2022, livro 650, pág. 169/170, ambas do 30º Tabelião de Notas da Capital-SP, recepcionadas eletronicamente sob nº AC001766711, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar que o estado civil de SAMIR SULEIMAN passou a ser de **divorciado**, desde 17/09/2015, conservando o **mesmo nome**. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$97,00. Guarujá, 01 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331AO000326050DS22V.

(continua na ficha 02)



O N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 120469.2.0062440-68

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Valide aqui
este documento

Matrícula

62.440

Ficha

02

Guarujá, 1 de agosto de 2022

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.8. Protocolo nº 448.744 de 04 de julho de 2022. **Cancelamento de Usufruto.** Por escritura lavrada aos 27 de junho de 2022, livro 658, pág. 65/68 e ato retificatório lavrado aos 26 de julho de 2022, livro 650, pág. 169/170, ambas do 30º Tabelião de Notas da Capital-SP, recepcionadas eletronicamente sob nº AC001766711, MARILU BATTAGLINI DE SOUZA, já qualificada, **renunciou a sua parte ideal de 50% do usufruto vitalício** registrado sob nº 4 nesta matrícula, razão pela qual fica cancelado esse direito, atribuindo o valor de R\$136.121,48. Valor venal - 2022 - usufruto - proporcional - R\$136.121,47. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$479,28. Guarujá, 01 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331UA000326052DY22O.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.9. Protocolo nº 448.744 de 04 de julho de 2022. **Casamento.** Por escritura lavrada aos 27 de junho de 2022, livro 658, pág. 65/68 e ato retificatório lavrado aos 26 de julho de 2022, livro 650, pág. 169/170, ambas do 30º Tabelião de Notas da Capital-SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC001766711, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar o casamento de AMANDA BATTAGLINI SULEIMAN e LEONARDO VIANNA BALDOCCHI, realizado aos 24 de outubro de 2009, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77. passando a assinar AMANDA BATTAGLINI SULEIMAN BALDOCCHI. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 01 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331BR000326053FY226.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.10. Protocolo nº 448.744 de 04 de julho de 2022. **Doação.** Por escritura lavrada aos 27 de junho de 2022, livro 658, pág. 65/68 e ato retificatório lavrado aos 26 de julho de 2022, livro 650, pág. 169/170, ambas do 30º Tabelião de Notas da Capital-SP, recepcionadas eletronicamente sob nº AC001766711, **AMANDA BATTAGLINI SULEIMAN BALDOCCHI**, brasileira, economista, RG nº 27.022.783-0-SSP/SP, CPF/MF nº 330.727.278-05, com o consentimento de seu marido **LEONARDO VIANNA BALDOCCHI**, brasileiro, engenheiro mecânico, RG nº 23815555-SSP/SP, CPF/MF nº 223.885.798-21, casados pelo regime da

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>

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

Matricula

62.440

Ficha

02

Verso

comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 residentes e domiciliados na Avenida dos Pioneiros nº 540, casa 67, Parque Villa Flores, Sumaré-SP, ~~doou~~ da cota disponível de seus bens, a parte ideal de 50 da propriedade plena e 50% da nua propriedade do imóvel matriculado a **SAMIR SULEIMAN**, brasileiro, divorciado, aposentado, RG nº 3.726.938-0-SSP/SP, CPF/MF nº 466.336.858-15, residente e domiciliado na Rua Professor Picarolo nº 121, ap. 112, Bela Vista, São Paulo-SP, atribuindo o valor de R\$680.607,38. Consta do título ter sido recolhida a integralidade do recolhimento do ITCMD. (Valor venal - 2022 - proporcional - R\$680.607,38). Emolumentos cobrados pelo ato R\$3.239,26. Guarujá, 01 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469321FJ000326054LG221.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.11. Protocolo nº 448.744 de 04 de julho de 2022. **Registro Imobiliário Patrimonial.** Por escritura lavrada aos 27 de junho de 2022, livro 658, pág. 65/68 e ato retificatório lavrado aos 26 de julho de 2022, livro 650, pág. 169/170, ambas do 30º Tabelião de Notas da Capital-SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC001766711, instruída com certidão, procedo à presente averbação para constar que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial - SIAPA sob RIP nºs 6475-0003720-05 e 6475-0003809-54. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 01 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331DK000326055EO22Q.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

R.12. Protocolo nº 451.628 de 09 de setembro de 2022. **Compra e Venda.** Por instrumento particular com força de escritura de 06 de setembro de 2022, o proprietário, **SAMIR SULEIMAN**, já qualificado, **vendeu** o imóvel matriculado a **MARTA CRISTINA FERREIRA**, brasileira, separada, empresária sócia, RG nº 53.625.955-0-SSP/SP, CPF/MF nº 023.012.839-41, residente e domiciliada na Alameda Jaú nº 796, ap. 913, Jardim Paulista, São Paulo-SP, pelo preço de R\$3.000.000,00. Valor Venal - 2022 - R\$816.728,86. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$5.794,58. Guarujá, 30 de setembro de 2022. Selo digital nº 120469321QN000345842IS22A.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>



CNM: 120469.2.0062440-68

VRO 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

Matrícula

Ficha

62.440**03**

Guarujá, 30 de setembro de 2022

R.13. Protocolo nº 451.628 de 09 de setembro de 2022. **Alienação Fiduciária.** Por instrumento particular com força de escritura de 06 de setembro de 2022, **MARTA CRISTINA FERREIRA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede em Osasco-SP, na "Cidade de Deus" s/nº, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12 em garantia do financiamento que lhe concedeu, no valor de R\$2.550.000,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), com prazo de amortização de 360 meses, e vencimento do primeiro encargo mensal em 25/10/2022, e incidência de juros à taxa nominal de 9,1098% a.a. e efetiva de 9,5000% a.a. Para o fim do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$3.010.000,00 (três milhões e dez mil reais). Emolumentos cobrados pelo ato: R\$5.730,91. Guarujá, 30 de setembro de 2022. Selo digital nº 120469321IK000345844NS22K.

Registrado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.14. Protocolo nº 451.628 de 09 de setembro de 2022. **Apresentação da CAT.** Por instrumento particular com força de escritura de 06 de setembro de 2022, procedo à presente averbação para constar a apresentação das certidões de autorização para transferência CAT nºs 005274198-26 e 005280202-77 (RIP nº 6475 0003720-05 e 6475 0003809-54) expedidas respectivamente pela Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Ministério da Economia, aos 21/09/2022 e 27/09/2022, relativas à transferência objeto do R.12 desta matrícula, cumprindo os dispositivos legais e fiscais no tocante a imóveis localizados em área de marinha. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$33,33. Guarujá, 30 de setembro de 2022. Selo digital nº 120469331LU000345845XJ228.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

AV.15. Protocolo nº 489.585 de 04 de abril 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 da devedora fiduciante e transcurso de prazo sem que esta purgasse a mora, procede-se, a requerimento do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, à consolidação da plena propriedade sobre o imóvel matriculado em seu favor pelo valor de R\$3.010.000,00. Valor venal - R\$1.016.226,19. Foram apresentadas as

Continua no versoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>



CNM: 120469.2.0062440-68

Valide aqui
este documento

Matrícula

62.440

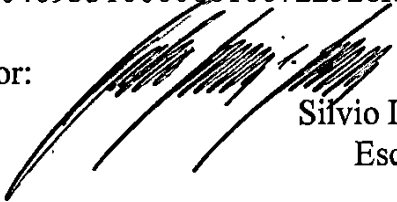
Ficha

03

Verso

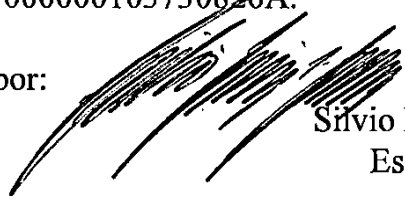
certidões de autorização para transferência CAT n°s 007095561-10 e 007095564-62. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$2.611,99. Guarujá, 05 de março de 2026. Selo digital n° 120469331000000100722526M.

Averbado por:


Sílvio Luiz Da Luz
Escrevente

AV.16. Protocolo n° 506.182 de 26 de maio de 2026. **Leilões Negativos.** Nos termos do requerimento datado de 18 de maio de 2026, BANCO BRADESCO S/A requereu a presente averbação para constar o **cancelamento total** da dívida da fiduciante, por não ter havido licitantes interessados em arrematar o imóvel matriculado, haja vista o auto negativo de 1° e 2° leilões realizados em 20/4/2026 e 23/4/2026, exonerando-se assim da obrigação contida no art. 27 da Lei n° 9.514/97. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$40,04. Guarujá, 24 de junho de 2026. Selo digital n° 120469331000000103730826A.

Averbado por:


Sílvio 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/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>



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 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 12:23:12 horas do dia 25/06/2026
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: 1204693C3000000103730926O.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 506182



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6WNU-NJNC8-7N9VV-2V5AM>

EM BRANCO